

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**  
Bản án số: 11/2025/DS-PT  
Ngày 16/01/2025  
V/v tranh chấp hợp đồng ủy  
quyền, hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Trần Thị Trâm Anh**

*Các Thẩm phán:* Ông **Võ Minh Triều**

Ông **Trần Bá Kha**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Quan Thanh Thảo** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*  
**Ông Cao Phương Bình** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 11 năm 2024, ngày 10, 14 và ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Mỹ D (B)**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ H, Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt ngày 14/01/2025).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Phạm Anh V** - Văn phòng luật sư Phạm Anh V thuộc Đoàn luật sư tỉnh K (vắng mặt ngày 14/01/2025).

- **Bị đơn:** Ông **Võ Văn N**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông **Mai Hồng H**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ E, ấp R, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản uỷ quyền ngày 07/12/2020) (có mặt).

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

1. Cháu **Võ Thị Kim H1**, sinh năm 2010 (con ruột ông Võ Văn H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ D) (vắng).

2. Cháu **Võ Huy H3**, sinh năm 2012 (con ruột ông Võ Văn H2 và bà Nguyễn Thị Mỹ D) (vắng).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu H1, H3:* Bà **Nguyễn Thị Mỹ D**, sinh năm 1989 (là mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Tổ H, Khu phố H, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt ngày 14/01/2025).

3. Cháu **Võ Văn T**, sinh ngày 17/09/2003, (con ruột ông Võ Văn H2 và bà Đặng Ngọc T1) (có mặt ngày 16/01/2025)

Địa chỉ : 4 đường A, Phường C, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Cháu **Võ Văn Thanh G**, sinh ngày 27/9/2004, (con ruột ông Võ Văn H2 và bà Đặng Ngọc T1) (có mặt ngày 16/01/2025)

Địa chỉ : B , tổ F, Khu phố G, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu.

5. Cháu **Võ Kim N1**, sinh ngày 02/8/2016, (con ruột ông Võ Văn H2 và bà Trương Kim D1), (vắng).

6. Cháu **Võ Hoàng G1**, sinh ngày 14/8/2015, (con ruột ông Võ Văn H2 và bà Trương Kim D1), (vắng).

*Người đại diện theo pháp luật của cháu N1, cháu G1:* Bà **Trương Kim D1**, sinh năm 1986 (là mẹ ruột).

Cùng địa chỉ : 3 Khu Ô, phường P, quận T, Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

7. Bà **Nguyễn Thị Mỹ P**, sinh năm 2000 (em ruột bà D).

Địa chỉ: Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt).

8. **Văn phòng C (được chuyển đổi từ Phòng C1 tỉnh Kiên Giang).**

Trụ sở: Số B, đường N, Khu phố E, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt).

**- Người kháng cáo:** nguyên đơn ông Võ Văn N và bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:** Chồng bà là ông Võ Văn H chung sống với nhau có 03 người con chung tên Võ Thị Kim H1, Võ Huy H2 và Nguyễn Thị Kim C, ông H chết ngày 20/02/2020. Năm 2018, do bà thường xuyên ở Rạch G để giải quyết công việc gia đình nên bà có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Văn H tại Phòng C1, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2) vào ngày 09/01/2018 để thay mặt bà liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để ký và nhận tiền bồi thường, đồng thời thay mặt bà đứng ra khiếu nại về việc bồi thường đối với thửa đất có diện tích 231,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 4 (loại đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại đường T, khu phố I,

thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSD đất) số CI 665870 cấp ngày 03/7/2017 đứng tên bà Trịnh Thị Bạch Đ đã chuyển nhượng cho bà được biến động sang tên bà vào ngày 10/8/2017.

Cuối năm 2019, bà phát hiện ông H chuyển nhượng cho anh ruột là ông Võ Văn N diện tích đất nói trên theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2019. Thời gian này, vợ chồng bà đã mâu thuẫn với nhau, việc ông H chồng bà lập hợp đồng CNQSD đất cho ông N bà hoàn toàn không biết, việc chuyển nhượng này là do ông H và ông N cấu kết với nhau nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà. Vì trước đây ông H đã nhiều lần kêu bà bán tài sản này cho ông N nhưng bà không bán.

Nay bà yêu cầu: Huỷ hợp đồng uỷ quyền xác lập ngày 09/01/2018, giữa bà với ông Võ Văn H lập tại Phòng C1, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2).

Huỷ hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 27/5/2019, giữa ông Võ Văn H với ông Võ Văn N tại Phòng C1, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2).

Buộc ông Võ Văn N trả lại giấy CNQSD đất diện tích 231,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 4 (loại đất trồng cây lâu năm), toạ lạc tại đường T, khu phố I, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang cho bà.

Tại biên bản hòa giải (BL71) bà D có yêu cầu khởi kiện bổ sung huỷ đăng ký biến động sang tên cho ông N ngày 13/6/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 665870.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Văn N uỷ quyền cho ông Mai Hồng H3 trình bày:* Ông Võ Văn N là anh ruột của ông Võ Văn H. Ngày 27/5/2019, ông N lập hợp đồng nhận CNQSD đất của ông H diện tích 231,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại đường T, khu phố I, thị trấn D, huyện P (nay là phường D, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, tại Phòng C1, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2) vào ngày 09/01/2018, với giá 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), nhưng giá thực tế là 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng) nhằm mục đích để giảm thuế. Ông N đã giao đủ tiền cho ông H (do anh em nên không có làm biên nhận tiền) và ông H đã giao đất cho ông Nguyễn rào lại và lập thủ tục sang tên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang ký biến động sang tên ông N vào ngày 15/6/2019. Trong lúc ông N về quê tại huyện T thì bà D tự động cho thợ xây dựng nhà cấp 4 trên đất của ông N. Sau khi ông Nguyễn phát H4 có trình báo chính quyền địa phương trực tiếp đến hiện trường nhưng không có mặt bà D nên chính quyền địa phương không có lập biên bản (kèm theo biên nhận hồ sơ về việc yêu cầu can thiệp xây dựng trái phép).

Nay ông N yêu cầu phản tố: Công nhận hợp đồng CNQSD đất xác lập ngày 27/5/2019, giữa ông Võ Văn H với ông Võ Văn N ký tại Phòng C1, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2).

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D tháo dỡ 7 căn nhà trọ xây dựng trái phép trên diện tích đất 231,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại đường T, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D phải giao trả cho ông Võ Văn N diện tích đất 231,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại đường T, Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- *Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ P trình bày:* Bà là em ruột của bà D. Bà D có nhờ bà trong coi, quản lý nhà và cho thuê trọ dùm bà D, nhưng hiện tại làm ăn khó khăn nên những người thuê trọ đã trả phòng hết. Nay bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án, khi nào chủ sở hữu đòi lại thì bà sẽ tự đòi đi, không yêu cầu ai phải bồi thường.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Phòng C1 tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C2) trình bày:* Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng không có yêu cầu gì.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với bị đơn ông Võ Văn N về việc yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 09/01/2018 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D với ông Võ Văn H; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019 giữa ông Võ Văn H với ông Võ Văn N; Buộc ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; huỷ chỉnh lý biến động sang tên ông N ngày 13/6/2019 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 665870.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn N đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2019, giữa ông Võ Văn H với ông Võ Văn N xác lập tại Phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D (và những người ở trên đất nếu có) phải giao trả cho ông Võ Văn N quyền sử dụng đất diện tích đất 231,1m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là 220,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 4 (loại đất trồng cây lâu năm), đất toạ lạc tại đường T, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 665870, đã được chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Văn N ngày 13/6/2019.

3. Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn N về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D phải tháo dỡ di dời toàn bộ công trình trên đất.

Giữ nguyên công trình xây dựng trên đất cho ông Võ Văn N quản lý, sử dụng. Buộc ông Võ Văn N phải giao trả giá trị công trình xây dựng trên đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ D theo chứng thư định giá là 873.651.000 đồng (T tám bảy mươi ba triệu sáu trăm năm mươi một nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 02/8/2024 bà Nguyễn Thị Mỹ D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án tỉnh Kiên Giang sửa Bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn N.

Ngày 06/8/2024 ông Mai Hồng H3 đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn N kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N và buộc bà D phải tháo dỡ di dời 07 căn nhà trọ xây dựng trái phép trên đất của ông N.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D hủy hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 09/01/2018 giữa bà với ông Võ Văn H; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/5/2019 giữa ông Võ Văn H với ông Võ Văn N; buộc ông Võ Văn N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/5/2019 giữa ông Võ Văn H với ông Võ Văn N; buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D tháo dỡ 7 căn nhà trọ xây dựng trái phép và phải giao trả diện tích đất 231,1m<sup>2</sup> cho ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ông H (với tư cách đại diện ủy quyền của bà D) và ông N xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 231,1m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là 220,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 4 (loại đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại đường T, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 665870, hợp đồng được công chứng chứng thực và đã được đánh biến động sang tên cho ông N, tuy nhiên trên thực tế các bên vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng, cụ thể bà D, ông H không có sự bàn giao đất trên thực tế cho ông N, ông N không chứng minh được có sự giao trả tiền cho ông H, giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế đất tranh chấp, mặt khác ông H chuyển nhượng cho ông N trong thời điểm Tòa án P đang thụ lý vụ án hôn nhân gia đình giữa bà D và ông H có tranh chấp đối với tài sản này, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phản tố của ông N công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H xác lập với ông N và bác kháng cáo, bác yêu cầu phản tố của ông N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyễn Thị Mỹ P, Văn phòng C1, bà Trương Kim D vắng mặt nhưng xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

[2] Về người tham gia tố tụng: Ông H chết vào ngày 20/02/2020, bà D1 và ông N tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý ngày 11/11/2020, nghĩa là sau thời điểm ông H chết. Bản án sơ thẩm xác định ông H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, xác định hàng thừa kế của ông H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H trong vụ án là không đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp này phải xác định hàng thừa kế của ông H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về hàng thừa kế của ông H: Ông H trước đây có kết hôn với bà Đặng Ngọc T (đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2015/QĐST-HNGĐ ngày 26/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang) và có 02 con chung là cháu Võ Văn T1 và Võ Thanh Văn G. Sau khi ly hôn, ông H chung sống như vợ chồng với bà Nguyễn Thị Mỹ D1 (không đăng ký kết hôn) và có 02 con chung là cháu Võ Huy H1 và cháu Võ Thị Kim H2. Sau đó ông H kết hôn với bà Trương Kim D (hiện nay cũng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2017/QĐST-HNGĐ ngày 10/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang) và có 02 con chung là cháu Võ Kim N1 và Võ Hoàng G1. Ông H có cha, mẹ đã chết trước ông H. Như vậy, hàng thừa kế thứ nhất của ông H chỉ bao gồm 06 người con là Võ Văn T1, Võ Thanh Văn G, Võ Huy H1, Võ Thị Kim H2, Võ Kim N1 và Võ Hoàng G1. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hàng thừa kế của ông H gồm các cháu Võ Văn T1, Võ Thanh Văn G, Võ Kim N1 và Võ Hoàng G1 vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Thiếu sót này lỗi do những người tham gia tố tụng trong vụ án không kê khai, trình bày với Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể biết những người thừa kế còn lại của ông H.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, cháu T1, cháu G và người đại diện hợp pháp của cháu N1, cháu G1 là bà Trương Kim D có ý kiến từ chối tham gia tố tụng, không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này, trong trường hợp Tòa án xét xử công nhận phần đất tranh chấp này là tài sản chung của bà D1 và ông H thì họ sẽ tự thỏa thuận phân chia tài sản với bà D1, nếu không thỏa thuận được hoặc có tranh chấp sẽ khởi kiện bà D1 thành vụ kiện dân sự khác (biên bản lấy lời khai ngày 26/11/2024 và bản khai ngày 30/12/2024), do đó không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định cháu Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 2019 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H là không đúng bởi lẽ cháu C không phải con ruột của ông H, không có tài liệu chứng minh ông H nhận cháu C làm con nuôi nên

không thể xác định cháu C thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H, không xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích đất 231,1m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 220,7m<sup>2</sup>), thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại đường T, khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 665870 cấp ngày 03/7/2017 đứng tên bà Trịnh Thị Bạch Đ đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D được chỉnh lý biến động cho bà D vào ngày 10/8/2017.

Ngày 09/01/2018, bà D lập hợp đồng ủy quyền cho ông H (chồng bà D) tại Phòng C, tỉnh Kiên Giang với nội dung: Bên A là bà D đồng ý ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng đất cho bên B là ông H được toàn quyền quản lý sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn (bao gồm ký hợp đồng, huỷ thanh lý hợp đồng), giải quyết các vấn đề liên quan đến đất đai, nhận tiền bồi thường giải toả (nếu có) bằng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 665870 cấp ngày 03/7/2017 đã chỉnh lý biến động cho bà D. Thời hạn ủy quyền là 15 năm.

Ngày 27/5/2019, ông H lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích nêu trên cho ông N, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực, ông N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P chỉnh lý biến động sang tên cho ông N vào ngày 13/6/2019.

Xét thấy, hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và ông Võ Văn H xác lập ngày 09/01/2018, tại Điều 4 của hợp đồng quy định việc bên B (ông H) khi thực hiện công việc ủy quyền phải báo cho bên A (bà D) về việc thực hiện công việc ủy quyền, tuy nhiên khi ông H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông N (ông H với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà D) đã không thông báo cho bà D là người đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp. Mặt khác, vào thời điểm ngày 27/3/2019 bà D đã nộp đơn khởi kiện ly hôn ông H tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc (theo giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 176/GXN-TA) và có tranh chấp tài sản trong đó có quyền sử dụng đất diện tích 231,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường T, khu phố I, phường D, thành phố P với ông H, vụ kiện đã được Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý ngày 21/5/2019, tuy nhiên ngày 27/5/2019 ông H vẫn tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là không đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị hợp đồng là 500.000.000 đồng thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế. Ông Nguyễn K rằng giá chuyển nhượng thực tế là 5.500.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, hơn nữa ông N cũng không xuất trình được chứng cứ đã có trả tiền chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng cho ông H. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, lời khai của ông N và người đại diện ủy quyền của ông N mâu thuẫn về số tiền chuyển nhượng, về thời gian trả tiền chuyển nhượng cho ông H, cụ thể: tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2024 xác định giá chuyển nhượng 5 tỷ, trả lần đầu 02 tỷ

trước khi ra công chứng, sau khi ra công chứng giao trả thêm 03 tỷ, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông N trình bày sau khi công chứng 15 ngày mới giao 2,5 tỷ, sau khi đánh biến động sang tên 15 ngày mới giao trả 03 tỷ. Đối với nhà đất tranh chấp, ông N cũng không chứng minh được việc bà D hay ông H bàn giao đất trên thực tế để quản lý, sử dụng, không cung cấp được chứng cứ có xây dựng, hay làm hàng rào trên đất. Tòa án tiến hành xác minh ông Phùng Xuân H (trưởng khu phố I), bà Lữ Thị Kim N (hàng xóm) xác định từ trước đến giờ bà D vẫn là người quản lý, trông coi, sử dụng nhà đất này, không biết ông N là ai và cũng không thấy ai đến làm hàng rào trên đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông N tuy đã được công chứng, ông N được đánh biến động sang tên quyền sử dụng đất nhưng lại không có sự chuyển giao tài sản trên thực tế, các bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng (không chứng minh được có nghĩa vụ giao tiền và được bàn giao quyền sử dụng đất), đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án ly hôn mà Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đang thụ lý, giải quyết. Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H (với tư cách đại diện ủy quyền của bà D) xác lập với ông N nêu trên là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà D, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2019, giữa ông Võ Văn H với ông Võ Văn N xác lập tại Phòng C tỉnh Kiên Giang là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà D về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 09/01/2018, giữa bà với ông Võ Văn H lập tại Phòng C, tỉnh Kiên Giang (nay là Văn phòng C1), xét thấy ông H hiện nay đã chết nên hợp đồng ủy quyền đã đương nhiên hết hiệu lực theo quy định pháp luật nên không cần thiết phải hủy.

Do bà D, ông H và ông N chưa ai thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/5/2019 nên không có phát sinh thiệt hại nên không ai phải bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị hủy.

Do cấp phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H (với tư cách đại diện ủy quyền của bà D) và ông N bị hủy theo quy định pháp luật nên ông N kháng cáo yêu cầu bà D phải tháo dỡ di dời 07 căn nhà trọ xây dựng trái phép trên đất của ông N là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D, chấp nhận kháng cáo của bà D, không chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Nhà đất diện tích 231,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại đường T, Khu phố I, phường D, thành phố P (không bao gồm công trình trên đất do bà D xây dựng sau thời điểm ông H chết) được xác định là tài sản chung giữa bà D và hàng thừa kế của ông H. Cháu T, cháu

G và người đại diện hợp pháp của cháu N1, cháu G1 là bà Trương Kim D1 từ chối tham gia tố tụng, không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Sau này giữa bà D và hàng thừa kế của ông H có phát sinh tranh chấp chia di sản thừa kế của ông H đối với tài sản này thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc và trích đo địa chính là 5.860.000 đồng; Chi phí định giá là 18.000.000 đồng, tổng cộng 23.860.000 đồng. Yêu cầu phản tố của ông N không được chấp nhận nên phải chịu chi phí này. Do bà D đã tạm ứng trước nên ông N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà D.

[5] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà D khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả tạm ứng án phí bà D đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu số 0007640 ngày 05/11/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành Phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông N phải chịu án phí dân sự là 600.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp 600.000 đồng, theo biên lai thu số 0004415 ngày 16/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành Phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

+ Án phí phúc thẩm: bà D kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 135, 138, 423, 562, 563 và 567 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D, không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với bị đơn ông Võ Văn N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2019 giữa ông Võ Văn H (với tư cách là người đại diện ủy quyền của bà D) với ông Võ Văn N lập tại Phòng công chứng số 2 tỉnh K;

Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2018, giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D với ông Võ Văn H lập tại Phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang đương nhiên hết hiệu lực do người được ủy quyền đã chết.

Buộc ông N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 665870 do UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp cho bà Trịnh Thị Bạch Đ ngày 03/7/2017

(mặt sau có nội dung chỉnh lý đăng ký biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Mỹ D ngày 10/8/2017, chỉnh lý đăng ký biến động sang tên cho ông Võ Văn N ngày 13/6/2019) cho bà Nguyễn Thị Mỹ D và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H (hàng thừa kế thứ nhất gồm các cháu Võ Tấn T, Võ Thanh Văn G, Võ Thị Kim H1, Võ Huy H2, Võ Kim N1 và Võ Hoàng G1).

Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật, đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P chỉnh lý biến động sang tên từ ông Võ Văn N sang tên lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H (hàng thừa kế thứ nhất gồm các cháu Võ Tấn T, Võ Thanh Văn G, Võ Thị Kim H1, Võ Huy H2, Võ Kim N1 và Võ Hoàng G1).

Trường hợp ông N không giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Mỹ D và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H (hàng thừa kế thứ nhất gồm các cháu Võ Tấn T, Võ Thanh Văn G, Võ Thị Kim H1, Võ Huy H2, Võ Kim N1 và Võ Hoàng G1) có quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn N đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/5/2019, giữa ông Võ Văn H (với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà D) với ông Võ Văn N xác lập tại Phòng công chứng số B tỉnh Kiên Giang và buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D phải giao trả đất, tháo dỡ di dời toàn bộ công trình trên đất.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Văn N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D chi phí tố tụng tổng cộng là 23.860.000 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng) bao gồm chi phí đo đạc và trích đo địa chính là 5.860.000 đồng, chi phí định giá là 18.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, 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 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà D khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả tạm ứng án phí bà D đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu số 0007640 ngày 05/11/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành Phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông N phải chịu án phí dân sự là 600.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp 600.000 đồng, theo biên lai thu số 0004415 ngày 16/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành Phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

+ Án phí phúc thẩm: Hoàn trả án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000465 ngày 06/8/2024 của Chi cục Thi hành dân sự thành phố P.

+ Ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006512 ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành dân sự thành phố P.

**5.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND tp. Phú Quốc;
- Chi cục THADS tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Trâm Anh**