

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 195/2022/DS-PT
Ngày 30-8-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và
yêu cầu bồi thường thiệt hại

**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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 30 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 166/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Mạnh H, sinh năm 1974; địa chỉ: Số F, đường H, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Mạnh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A, B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Dương Thị Kim N, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Ông T và bà N cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường X, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2022), ông T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà N có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Mộng Th – Luật sư Công ty Luật T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Minh H1, sinh năm 1959, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
 2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
- Cùng địa chỉ: Số H, đường Đ, Phường K, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Đặng Thị Tuyết N1, sinh năm 1986; địa chỉ: Số I, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Bà Lê Thị Thu T1, sinh năm 1981; địa chỉ: Số G, đường N, khu dân cư P, tổ K, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2020), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Dương Thị Mỹ B, sinh năm 1975; địa chỉ: Số F, đường H, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Lê Minh P, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: Số A, đường X, Phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2020), có mặt.

3. Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng A – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phục M – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (Công văn ủy quyền số 24/UQ-UBND ngày 05/7/2022), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số D, đường N, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Dương T – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: Số A, Đ, khu phố S, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thái G – Chức vụ: Trưởng văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N); địa chỉ: Khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy L – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Dương Mạnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi và đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Dương Mạnh H trình bày:

Ngày 14/12/2012, bà Dương Thị Mỹ B với ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 47096, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng S, địa chỉ: Số D, đường N, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung ủy quyền là bà B được thay mặt ông H1, bà L trông coi, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa đăng ký thế chấp, xin giấy phép xây dựng, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi tài sản, cấp đổi chủ quyền, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, hoàn công, cấp đổi chủ quyền) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1942, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường T, thị xã B, 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 BE840471 do Ủy Ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 27/6/2011. Thời hạn ủy quyền là một năm.

Căn cứ nội dung ủy quyền, ngày 13/12/2013, bà B thay mặt ông H1, bà L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho ông Dương Mạnh H, có xác nhận của Văn phòng Công chứng B với số công chứng 010598, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD. Từ khi ký hợp đồng tặng cho đến ngày phát sinh tranh chấp, do hoàn cảnh gia đình nên ông H chưa thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định, hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H1 và bà L và đã giao cho ông H cất giữ.

Trong khi đó, ông H1, bà L lại làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, làm lại hồ sơ và được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BTY230746 ngày 06/3/2014. Đến ngày 18/3/2014, ông H1, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Tuyết N1, có xác nhận của Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N).

Đến năm 2016, ông H đến thửa đất thì biết được bà N1 nhận chuyển nhượng đất từ ông H1, bà L và đã xây dựng nhà ở, công trình trên đất như hiện nay.

Lý do, bà Dương Thị Mỹ B ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Mạnh H vì năm 2012, ông H1 và bà L có vay số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) của bà B (có giấy tờ vay, hạn hạn chót là ngày 05/9/2020 sẽ cung cấp cho Tòa án). Để đảm bảo khoản vay nói trên thì ông H1, bà L thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà B. Thời hạn vay được ghi trong giấy mượn tiền. Hết hạn vay ông H1, bà L không trả được tiền vay cho ông H và bà B nên mới ký hợp đồng ủy quyền cho bà B. Ký hợp đồng ủy quyền ngay khi ông H và bà B cho ông H1 và bà L vay tiền. Hợp đồng ủy quyền này như là tài sản để đảm bảo cho khoản vay.

Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L với bà Đặng Thị Tuyết N1; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số vào sổ CH09421 đối với thửa số 1942, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện thị xã Bến Cát cấp cho bà Đặng Thị Tuyết N1.

Ngày 16/3/2021, ông H làm đơn khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án buộc ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L bồi thường cho ông Dương Mạnh H, số tiền

800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) do ông H1, bà L vi phạm nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng ủy quyền và hợp đồng tặng cho.

Ngày 04/5/2021, ông H làm đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với nội dung: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với bà Đặng Thị Tuyết N1 vào ngày 18/3/2014; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số vào sổ CH09421 đối với thửa số 1942, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Đặng Thị Tuyết N1.

- Bị đơn ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Về quan hệ: Từ trước đến nay ông H1, bà L không biết ông Dương Mạnh H là ai và không có bất kỳ quan hệ nào. Ông H1, bà L chỉ biết bà B khi ký Hợp đồng ủy quyền vào ngày 14/12/2012 tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nội dung ủy quyền: Bà B được thay mặt vợ chồng ông H1, bà L trông coi, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3, xóa đăng ký thế chấp, xin phép xây dựng, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi về tài sản, cấp đổi chủ quyền, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, hoàn công cấp đổi chủ quyền) đối với quyền sử dụng đất tại thửa 1942, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thị xã B, 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 BE840471 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp ngày 27/6/2011 cho bà Nguyễn Thị L. Thời hạn ủy quyền là 01 năm, thù lao ủy quyền không.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng ủy quyền, ông H1, bà L thường xuyên liên hệ với bà B để biết kết quả nhưng không thể nào liên hệ được, đến nhà thì bà B cố tình né tránh, liên hệ qua điện thoại thì không được.

Đến ngày 14/12/2013, là ngày cuối cùng thực hiện nội dung hợp đồng ủy quyền nhưng bà B không liên hệ để thông báo kết quả cho ông H1, bà L biết. Sau đó, ông H1, bà L liên hệ và được Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) T và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B xác định trình trạng bất động sản đối với thửa đất trên không có đăng ký biến động hay sang tên cho người khác.

Với suy nghĩ hết thời hạn ủy quyền và thửa đất vẫn còn nguyên hiện trạng. Đồng thời, đang có nhu cầu sử dụng thửa đất mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị thất lạc nên ông H1, bà L đã làm thủ tục xin cấp lại và đến ngày 06 tháng 3 năm 2014, thì được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 203746 cho bà Nguyễn Thị L.

Đến ngày 18/3/2014, ông H1, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Tuyết N1 với giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ và bà N1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH09421 vào ngày 26 tháng 5 năm 2014.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H1 và bà L không đồng ý.

Ngày 21/8/2020, ông Lê Minh H1 có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án: Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 14/12/2012 giữa ông H1, bà L với bà Dương Thị Mỹ B; Hủy

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Mỹ B với ông Dương Mạnh H ngày 13/12/2013 có chứng thực của Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 15/12/2021, ông H1 có đơn rút toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Tuyết N1 trình bày:

Việc ông H1, bà L ủy quyền cho bà B rồi bà B làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H, bà Đặng Thị Tuyết N1 không biết và không có ý kiến.

Ngày 18/3/2014, ông H1, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà N1 với giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong nội dung hợp đồng chuyển nhượng và bà N1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 301659, số vào sổ CH09421 vào ngày 26 tháng 5 năm 2014. Bà N1 đã xây dựng nhà và ở ổn định trên thửa đất từ năm 2014 cho đến nay, bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn cũng như đơn phản tố của bị đơn, bà N1 không liên quan nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Mỹ B trình bày:

Ngày 14/12/2012, giữa vợ chồng ông H1, bà L với bà Dương Thị Mỹ B có ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 47096, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung ủy quyền: Bà B được thay mặt vợ chồng ông H1, bà L trông coi, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ 3, xóa đăng ký thế chấp, xin phép xây dựng, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi về tài sản, cấp đổi chủ quyền, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, hoàn công cấp đổi chủ quyền) đối với quyền sử dụng đất tại thửa 1942, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thị xã B, 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 BE840471 cấp ngày 27/6/2011 cho bà Nguyễn Thị L. Thời hạn ủy quyền là 01 năm, thù lao ủy quyền: Không.

Ngày 13/12/2013, bà B thay mặt ông H1, bà L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho ông Dương Mạnh H tại Văn phòng Công chứng B. Sau khi ký hợp đồng tặng cho, bà B nhiều lần liên lạc ông H1, bà L để thông báo kết quả nhưng không được, ông H1 bà L trả lời đã ra nước ngoài thăm con.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà B yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Đặng Thị Tuyết N1 là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật đất đai. Đối với việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà L đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng S trình bày:

Ngày 14/12/2012, Phòng Công chứng S có nhận yêu cầu và tiến hành công

chứng hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1942, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã (nay là phường) T, thị xã B, tỉnh Bình Dương đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày:

Văn phòng Công chứng B xác nhận có công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Mỹ B, là người đại diện cho ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L (theo hợp đồng ủy quyền) ký tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Mạnh H, phần đất mà các bên đang tranh chấp tại Tòa án. Trình tự thủ tục công chứng đúng theo quy định pháp luật và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt Văn phòng Công chứng B.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) trình bày:

Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 bà L với bà N1, hợp đồng được thực hiện theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Mạnh H đối với bị đơn ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) do vi phạm nghĩa vụ trong việc thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng 47096, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 14/12/2013 giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với bà Dương Thị Mỹ B và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 010598, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2013 có xác nhận của Văn phòng Công chứng B giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với ông Dương Minh H.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Mạnh H đối với bị đơn ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L về việc:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001370, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2014 có xác nhận của Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) giữa ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L với bà Đặng Thị Tuyết N1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT203746, số vào sổ CH09296 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Đặng Thị Tuyết N1 đối với thửa đất số 1942, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Đình chỉ yêu cầu phân tố của bị đơn Lê Minh H1 về việc:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 010598, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2013 có xác nhận của Văn phòng Công chứng B

giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với ông Dương Minh Hùng.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 47096, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 14/12/2012 giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với bà Dương Thị Mỹ B.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/01/2022, nguyên đơn ông Dương Mạnh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Mạnh H là bà Dương Thị Kim N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và khởi kiện. Đồng thời, bà Ngân xác định giữa ông H với ông H1, bà L không có tồn tại bất kỳ giao dịch dân sự nào giữa hai bên; đối với việc ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/12/2013 của bà B thì không nhằm che giấu cho bất kỳ giao dịch dân sự nào.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Mỹ B trình bày: Giữa bà B với ông H1, bà L ký hợp đồng ủy quyền là để thực hiện việc ủy quyền theo quy định của pháp luật, không che dấu cho bất kỳ giao dịch nào, bà B đã thực hiện đúng theo nội dung ủy quyền đã được ký kết, bà B có thông báo cho ông H1, bà L về việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H thông qua điện thoại và nhắn tin nhưng thời gian đã lâu nên không còn lưu giữ. Tuy nhiên, chứng minh cho lời trình bày của bà B đó chính là việc ngay sau ngày 13/12/2013, ông H1 và bà L biết nên mới làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Căn cứ vào hồ sơ vụ án cũng như quy định pháp luật, yêu cầu của ông H về việc buộc ông H1, bà L bồi thường do vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng ủy quyền số công chứng 47096, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng S và Hợp đồng tặng cho số công chứng 010598, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B là hoàn toàn có căn cứ. Bởi lẽ, theo khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng tặng cho số công chứng 010598, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD thì ông H1, bà L có nghĩa vụ giao thừa đất số 1942 cho ông H. Hợp đồng tặng cho đã phát sinh hiệu lực pháp luật nhưng phía ông H1, bà L lại không thực hiện việc giao thừa đất số 1942 cho ông H mà đã thực hiện việc chuyển nhượng đất cho người khác, hành vi này của ông H1, bà L là đã vi phạm nghĩa vụ giao tài sản của bên được tặng cho. Do đó, căn cứ vào Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2005, ông H có quyền yêu cầu ông H1, bà L và bà B thanh toán giá trị của tài sản và bồi thường thiệt hại theo đúng quy định nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng tặng cho các bên không thỏa thuận, hợp đồng không có giá trị, không có chế tài nên không có căn cứ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là không đúng với chế định pháp lý về bồi thường thiệt hại. Về lỗi dẫn đến việc ông H không nhận được tài sản tặng cho là do một phần lỗi của bà B không hoàn thành nghĩa vụ thông báo của bên nhận ủy quyền; ông H1, bà L có hành vi cố ý làm đơn có mất và xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà L và chuyển nhượng phần đất đã tặng cho cho bà N1, đây chính là nguyên nhân chính làm cho ông H bị thiệt hại. Do đó, ông H yêu cầu ông H1, bà L bồi thường một phần giá trị tổn thất về tài sản của ông H theo Biên bản định giá ngày 18/3/2021 là hoàn toàn có căn cứ. Theo kết quả định giá thì giá trị tài sản ông H được tặng cho có giá trị là 1.425.504.000 đồng, do ông H cũng nhận thấy có một phần lỗi liên quan của bà B khi không hoàn thành nghĩa vụ thông báo nên ông H chỉ yêu cầu bị đơn bồi

thường một phần giá trị tài sản bị tổn thất cho ông H với số tiền 800.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại các Điều 302, 303, 307 và Điều 308 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút và đình chỉ chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 47096, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 14/12/2012 giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với bà Dương Thị Mỹ B. Về hình thức và nội dung đúng theo quy định của pháp luật, hợp đồng ủy quyền có thời hạn trong vòng một năm, khi thực hiện công việc được ủy quyền, bà B đã không thông báo cho ông H1, bà L. Khi hết thời hạn ủy quyền, ông H1 và bà L đã thực hiện việc chuyển nhượng cho bà N1 là đúng theo quy định pháp luật.

Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 010598, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2013, có xác nhận của Văn phòng Công chứng B giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với ông Dương Minh Hùng. Sau khi được tặng cho, ông H không thực hiện việc đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng tặng cho chưa phát sinh hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn cho rằng có thiệt hại thực tế nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh có thiệt hại xảy ra đối với nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Mạnh H là ông Phan Mạnh T; bị đơn ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Tuyết N1 là bà Lê Thị Thu T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương; Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn phòng Công chứng B; Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với bà Đặng Thị Tuyết N1 ngày 18/3/2014; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho bà Đặng Thị Tuyết N1 số vào sổ CH09421. Bị đơn ông Lê Minh H1 rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông H1 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn và đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ngày 14/12/2012, bà Dương Thị Mỹ B với ông Lê Minh H1 và bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 47096, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung hợp đồng ủy quyền thể hiện, bà B được mặt ông H1, bà L, trông coi, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa đăng ký thế chấp, xin giấy phép xây dựng, hoàn công, đóng các loại thuế, lệ phí, đăng ký thay đổi tài sản, cấp đổi chủ quyền, chuyển nhượng hoặc tặng cho, hủy hợp đồng chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng tặng cho (kể cả trước và sau khi xây dựng, hoàn công, cấp đổi chủ quyền) đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1942, tờ bản đồ số 22 tọa lạc phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE840471 do Ủy Ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 27/6/2011. Thời hạn ủy quyền là một năm.

[4] Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2013, bà Dương Thị Mỹ B ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Dương Mạnh H, hợp đồng được Văn phòng Công chứng B chứng nhận số công chứng 010598, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

[5] Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền ngày 14/12/2012, giữa ông H1, bà L với bà B, không thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên cũng như việc bồi thường thiệt hại khi vi phạm ủy quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chế định hợp đồng ủy quyền tại Bộ luật Dân sự năm 2005 để đánh giá, xem xét là có căn cứ. Người đại diện hợp pháp của bà Dương Thị Mỹ B là ông Lê Minh P cho rằng bà B đã thực hiện nghĩa vụ của bên được ủy quyền là thông báo cho ông H1, bà L biết việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H nhưng không được bà L, ông H1 thừa nhận và cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Người đại diện hợp pháp của bà Dương Thị Mỹ B là ông Lê Minh P cho rằng do ông H1, bà L nhận được thông báo nên mới làm thủ tục có mất ngay sau khi hết thời hạn ủy quyền, đây là trình bày mang tính suy luận của bà B, không có căn cứ. Trong trường hợp này, nếu có thiệt hại thì bà B là người phải bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 6 Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh H1, bà Nguyễn Thị L với ông Dương Minh H được Văn phòng Công chứng B công chứng số công chứng 010598, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2013. Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông H là ông Nguyễn Văn Đ trình bày tại Biên bản lấy lời khai (bút lục 124 - 125) cho rằng việc ký hợp đồng tặng cho là do ông H1, bà L có vay của bà B số tiền 200.000.000 đồng, ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo khoản vay trên. Tuy nhiên, lời khai này không được ông H1, bà L cũng như người đại diện hợp pháp của bà B thừa nhận, đồng thời ông Đ đã thay đổi lời khai

trên. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông H, người đại diện hợp pháp của bà B thống nhất khai nhận việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 14/12/2013, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/12/2013 không nhằm che giấu cho bất kỳ một giao dịch nào khác nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định của pháp luật. Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/12/2013 về nội dung và hình thức đúng theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[7] Theo quy định tại khoản 2 Điều 467 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký; nếu bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho hiệu lực từ thời điểm chuyển giao tài sản”*.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

Như vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/12/2013 ông H chưa thực hiện việc đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B nên chưa phát sinh hiệu lực theo quy định viện dẫn trên. Hợp đồng tặng cho giữa bà B và ông H là hợp đồng đơn vụ, không có đền bù. Đồng thời, sau khi ký hợp đồng tặng cho, ông H chưa quản lý, sử dụng đất và đầu tư bất kỳ tài sản gì trên đất. Do đó, lời trình bày của người đại diện hợp pháp của ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H cho rằng hợp đồng tặng cho trên đã phát sinh hiệu lực pháp luật và ông H1, bà L vi phạm nghĩa vụ nên phải bồi thường, là không có căn cứ.

[8] Đối với việc đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà L. Ông H1, bà L cho rằng không liên lạc được với bà B nên mới làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lời trình bày của bị đơn là phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà L thể hiện sau khi hết thời hạn ủy quyền vào ngày 16/12/2013 ông H1, bà L mới có đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp lại giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân thị xã B xác định thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định. Như vậy, ông H1, bà L thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật và thực hiện sau khi hết hạn ủy quyền. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hành vi của ông H1, bà L gian dối trong việc kê khai cấp lại giấy chứng nhận là không phù hợp.

[9] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

[10] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ.

[11] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn ông Dương Mạnh H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Mạnh H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004802 ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Văn Đức nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết