TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 26/2024/DS-PT Ngày 15-01-2024 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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Ông Bùi Văn Tâm.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương;

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

Ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 449/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023, về việc: "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 434/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1944; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền; (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/9/2022); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Ngô Thanh B, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ E, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Văn phòng C6; địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Ngô Thành T, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Ngô Minh P, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Ngô Minh Đ1, sinh năm 1989; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Bà Ngô Thị Ngọc V, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Ông Lê Sỹ T1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ông Phạm Trung C1, sinh năm 1978; địa chỉ: số G, khu phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Ông Ngô Công K, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

8. Ông Ngô Thành A, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

9. Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ D, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày*:

Bà Nguyễn Thị C là người được quyền sử dụng diện tích 4.065,1m^2 thửa 38, tờ bản đồ 19 tại phường T, thành phố T, 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 phát hành BL 263181, số vào sổ CH02224 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 18/10/2012, cập nhật biến động lần cuối vào ngày 08/08/2013.

Ngày 29/12/2017, bà C và ông Ngô Thanh B (con ruột của bà C) có ký Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C6, tỉnh Bình Dương chứng nhận số 15159, quyển số 12TP/CC- SCC/HĐGD với những nội dung sau:

"*Bên A đồng ý ủy quyền cho Bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh Bên A các nội dung sau:*

Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ và nhận kết quả: đo đạc điều chỉnh diện tích, tách thửa, hợp thửa, trích lục bản đồ địa chính, cung cấp thông tin, sao lục hồ sơ gốc, xác nhận tình trạng bất động sản, gia hạn thời hạn quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chỉnh lý đính chính biến động và xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới;

Được quyền thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, hợp đồng đặt cọc, góp vốn, (hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, hợp đồng đặt cọc, góp vốn), thế chấp (kể cả bảo lãnh cho bên thứ ba, giải chấp). Nộp thuế, phí đối với thửa đất nêu trên.

Trong quá trình thực hiện việc ủy quyền nêu trên, Bên B được quyền đại diện Bên A lập, ký tên trên các giấy tờ và nhận kết quả cũng như được toàn quyền quyết định những vấn đề liên quan đến việc ủy quyền trên.

Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày hợpnày được Văn phòng C6 công chứng."

Bà C giao cho ông Ngô Thanh Bình b chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Ngô Thanh B tự ý thỏa thuận chuyển nhượng đất cho người khác mà không thông qua ý kiến của bà C. Bà C đã nhiều lần yêu cầu ông Ngô Thanh B chấm dứt thực hiện các công việc theo hợp đồng ủy quyền, hoàn trả lại bản chính những giấy tờ, tài liệu có liên quan nhưng ông Ngô Thanh B không thực hiện.

Ngày 21/9/2022, bà C gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Ông Ngô Thanh B đã nhận nhưng không thực hiện. Do đó bà C yêu cầu:

- Chấm dứt Hợpđồng ủy quyền số công chứng 15159, quyển số 12TP/CC/HĐGD do Văn phòng C6 chứng thực ngày 29/12/2017.

- Buộc ông Ngô Thanh B trả lại cho bà Nguyễn Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 263181, số vào sổ CH02224 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp ngày 18/10/2012, cập nhật biến động lần cuối ngày 08/8/2013.

- Tuyên bố Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 29/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị C với ông Ngô Thanh B vô hiệu.

Bà C không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì:

Nguyên đơn không có chuyển nhượng cho ông Ngô Thanh B bất cứ phần đất nào thuộc thửa đất số 38.

Đối với Giấy mua bán cây ngày 29/10/2018, bà C xác nhận chữ ký, dấu lăn tay là của bà Nguyễn Thị C. Nhưng bà C không có mua bán gì với ông Ngô Thanh B và cũng không nhận tiền từ ông Ngô Thanh B. Tờ thoả thuận mua bán đất ngày 29/12/2017 và Giấy mua bán cây ngày 29/10/2018, ông B lợi dụng việc bà C không biết chữ và tin tưởng ông B là con ruột nên đã lừa dối bà C lăn tay trên tờ thoả thuận mua bán này.

Giữa hai bên không có việc mua bán nên bà C không giao tài sản và không nhận tiền của ông B. Bà C vẫn là người quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho đến nay. Do đó, hợp đồng mua bán đất và mua bán cây ông B yêu cầu phản tố là vô hiệu. Hai bên không có giao nhận tài sản mua bán nên hợp đồng vô hiệu không phát sinh hậu quả.

- *Bị đơn ông Ngô Thanh B trình bày:* về nguồn gốc đất là bà C nhận thừa kế diện tích 4.065,1m^2 thửa 38 tờ bản đồ 19 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc thực tế nguyên đơn xác định thửa đất số 38 có diện tích 4.295,6m^2 trong đó có diện tích 439m^2 hiện trạng là đường đất. Con đường đi đã hình thành từ trước đến nay và có nhiều hộ dân sử dụng làm lối đi chung. Bà C có giấy xác nhận đường đi chung gửi Ủy ban nhân dân xã T ngày 06/4/2016 xác nhận con đường đi chung 4m dài 60m thuộc thửa 38 nằm trong giấynhận quyền sử dụng đất của bà C làm lối đi chung vĩnh viễn. Do đó, nguyên đơn xác định diện tích đất 439m^2 thuộc quyền sử dụng đất của bà C là không đúng.

Ông Ngô Minh Đ1 là người con trai út sống chung với bà C thiếu nợ nhiều người nên bà C có thông báo cho các anh em trong gia đình bà C chuyển nhượng 1.000m^2 đất (ngang 11m dài hết đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1035,1m^2) với giá 1.500.000.000 đồng để trả nợ cho ông Đ1. Do diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, bà C và anh em trong gia đình đã thống nhất bà C sẽ làm hợp đồng ủy quyền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B quản lý để chờ chủ trương của Nhà nước cho tách thửa riêng thì ông B trả lại diện tích còn lại cho bà C.

Để đảm bảo việc chuyển nhượng đất có thật nên giữa ông B và bà C đã lập "Tờ thỏa thuận mua bán đất" ngày 29/12/2017 có ông Phạm Trung C1 và ông Lê Sỹ T1 làm chứng. Chữ viết trong "Tờ thỏa thuận mua bán đất" là do ông B viết và dòng chữ phía dưới bên bán ký "đã nhận đủ 1 tỷ 500 triệu đồng" cũng là chữ viết của ông B. Chữ ký và dấu vân tay là của bà C. Bà C lăn tay ngón trỏ phải.

Cùng ngày 29/12/2017, bà C ký hợp đồng ủy quyền cho ông B được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất như nguyên đơn trình bày.

Nguyên đơn cho rằng ông B lừa dối bà C ký tên vào "Tờ mua bán đất" là không đúng. Bởi vì, nếu ông B có ý định lừa dối thì sau khi bà C ký hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2017 thì ông B đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất rồi.

Mặc dù bà C đã chuyển nhượng đất nhưng ông B vẫn để cho bà C khai thác mủ cao su. Đến năm 2018, bà C nói bán cây nên ông B đã mua lại toàn bộ cây cao su trên thửa 38 với giá 20.000.000 đồng và hai bên có làm "Giấy buôn bán cây" ngày 29/10/2018.

Ông B đã thanh toán cho bà C toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (cây cao su). Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch

đó. Do đó, ông B yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán cây.

Ông B đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Thanh B với bà Nguyễn Thị C2 "Tờ thỏa thuận mua bán đất" ngày 29/12/2007.

Công nhận ông Ngô Thanh B được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.035,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 được Ủy ban nhân dân huyện (nay thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 263181 vào sổ cấp GCN số CH02224 ngày 18/10/2012 cho bà Nguyễn Thị C.

Công nhận "Giấy mua bán cây" ngày 29/10/2018 giữa ông Ngô Thanh B với bà Nguyễn Thị C và công nhận ông B được quyền sở hữu 170 cây cao su trên thửa đất 38, tờ bản đồ 19.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 trình bày:* ngày 29/12/2017, Văn phòng C6 có nhận công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Ngô Thị C3 và ông Ngô Thanh B. Nội dung hợp đồng bà C3 ủy quyền cho ông B nhân danh bà C3 thực hiện các thủ tục hành chính đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 tại T, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C3. Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao, kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ nên đã soạn thảo hợp đồng cho các bên đọc và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Riêng bà C3 do không biết đọc và không biết viết nên công chứng viên đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng cho bà nghe dưới sự chứng kiến của người làm chứng do bà C3 mời; sau khi nghe đọc lại, bà C3 đã đồng ý và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên và người làm chứng. Công chứng viên đã chứng thực vào hợp đồng đúng quy định pháp luật.

- *Lời khai của người làm chứng ông Ngô Minh P, ông Ngô Minh Đ1, bà Ngô Thị Ngọc V thống nhất trình bày*: do bà C3 lớn tuổi đi lại làm thủ tục khó khăn nên các anh chị em trong gia đình đã thống nhất bà C3 ủy quyền cho ông B đại diện thực hiện các thủ tục hành chính đối với thửa đất số 38 tại T. Do ông B có ý định chuyển quyền sử dụng đất không thông qua ý kiến bà C3 nên bà C3 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.

- *Lời khai của người làm chứng ông Ngô Công K, ông Ngô Thành T và Ngô Thành A thống nhất trình bày:* năm 2017, bà C3 có nói với anh em trong gia đình biết là ông Ngô Minh Đ1 thiếu nợ nhiều người nên bà C3 bán diện tích 1.000m^2 đất để trả nợ cho ông Ngô Minh Đ1. Do anh em trong gia đình không có tiền nên ông Ngô Thành B1 mua đất. Ngày 29/12/2017, bà C3 và anh em trong gia đình họp gia đình thống nhất bà C3 bán cho ông Ngô Thành B1 diện tích đất 1.000m^2 đất với giá 1.500.000.000 đồng. Do diện tích đất không có lối đi và không thực hiện được thủ tục tách thửa chuyển nhượng được. Vì vậy, bà C3 và anh em thống nhất ủy quyền cho ông Ngô Thành B1 được quyền định đoạt đối với diện tích đất

4.065,1m^2 thửa 38 nhưng thực tế bà C3 chỉ bán cho ông B1 1.000m^2 diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng đất của bà C3. Nhưng sợ để sổ đất ở nhà ông Ngô Minh Đ1 cầm cố hoặc bán nên gia đình thống nhất ủy quyền cho anh B1 và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 quản lý. Trên đất tranh chấp có cây cao su, năm 2018 bà C3 kêu người bán cây cao su với giá 20.000.000 đồng nên ông B1 mua cây cao su với giá 20.000.000 đồng. Anh B1 mua cây nhưng vẫn để cho bà C3 khai thác mủ.

- *Người làm chứng ông Lê Sỹ T1 và ông Phạm Trung C1 trình bày:* Ông T1 và ông C1 có công việc tại Văn phòng C6. Trong lúc chờ thì gặp ông B1 cũng đến Văn phòng Công chứng để làm việc thì ông B1 nhờ làm chứng việc bà C3 và ông B1 thỏa thuận mua bán diện tích đất khoảng 1.000m^2 với giá 1.500.000.000đồng. Ông C1 có đọc lại tờ thỏa thuận mua bán đất cho bà C3 nghe rõ ký tên và lăn tay tại Phòng công chứng. Ông T1 có nhìn thấy ông B1 giao cho bà C3 số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông T1 chỉ biết là bà C3 và ông B1 thỏa thuận mua bán đất và nhờ làm chứng có việc mua bán đất giữa hai bên.

- *Người làm chứng ông Bùi Văn T2 trình bày:* Ông T2 không biết việc tranh chấp giữa bà C3 và ông B1. Năm 2021-2022, ông T2 có cạo mủ cao su cho bà C3 giao tiền mủ cho bà C3.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C4 với ông Ngô Thanh B về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền:

Tuyên chấm dứt Hợpđồng ủy quyền số công chứng 15159, quyển số 12TP/CC/HĐGD do Văn phòng C6 chứng thực ngày 29/12/2017.

Buộc ông Ngô Thanh B trả cho bà Nguyễn Thị C chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 263181, số vào sổ CH02224 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 18/10/2012, cập nhật biến động lần cuối ngày 08/8/2013.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C4 với ông Ngô Thanh B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Tuyên bố Tờ thỏa thuận mua bán đất ngày 29/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị C5 ông Ngô Thanh B vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị C thanh toán cho ông Ngô Thanh B số tiền 2.302.650.000 đồng (trong đó 1.500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và 802.650.000 đồng bồi thường chênh lệch giá).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Thanh B đối với bà Nguyễn Thị C về tranh chấp hợp đồng mua bán.

- Bà Nguyễn Thị C được quyền sở hữu 170 cây cao su gắn liền với thửa đất 38 tờ bản đồ số 19 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 263181 vào sổ cấp GCN số CH02224 ngày 18/10/2012 cho bà Nguyễn Thị C.

- Bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm thanh toán cho ông Ngô Thanh B số tiền 84.490.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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 ý kiến:

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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng diện tích 4.065,1m^2 thửa đất số 38, tờ bản đồ 19, tại phường T, thành phố T, 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 BL 263181, số vào sổ CH02224 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 18/10/2012, cập nhật biến động lần cuối vào ngày 08/8/2013. Ngày 29/12/2017, bà C ký hợp đồng ủy quyền cho ông Ngô Thanh B *(con ruột của bà C)* được thực hiện các quyền sử dụng đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ 19, tại phường T; Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C6, tỉnh Bình Dương chứng nhận số 15159, quyển số 12TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29/12/2017.

[3] Xét thấy, hợp đồng ủy quyền giữa bà C với ông B là sự thỏa thuận tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức hợp đồng được công chứng hợp pháp nên hợp đồng ủy quyền có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Đến thời điểm bà C khởi kiện thì ông B chưa thực hiện nội dung ủy quyền. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 569 Bộ luật Dân sự là có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà C với ông B tại "Tờ thỏa thuận mua bán đất" ngày 29/12/2017. Tài liệu *"Tờ thỏa thuận mua bán đất"* ngày 29/12/2017, thể hiện bà C chuyển nhượng cho ông B diện tích đất 1.000m^2 ngang 11m dài hết đất *(kết quả đo đạc 1.035,1m^2)* với giá 1.500.000.000 đồng. Ông B đã giao đủ tiền cho bà C tại Văn phòng C6 có ông Phạm Trung C1 và ông Lê Sỹ T1 chứng kiến. Ngoài ra, ông Ngô Công K, ông Thành T và ông Ngô Thành A là con của bà C biết việc bà C chuyển nhượng đất cho ông B để trả nợ cho ông Ngô Minh Đ1. Phần đất bà C chuyển nhượng cho ông B có cây cao su, do đó, bà C đã bán cây cao su cho ông B vào năm 2018 với giá 20.000.000 đồng, việc bà C bán cây cao su cho ông B có lập giấy bán cây ngày 29/10/2018, bà C đã ký tên và in dấu vân tay trên giấy buôn bán cây có ông Ngô Thành T, ông Ngô Minh P, ông Ngô Thành A và ông Ngô Minh Đ1 (là con của bà C) chứng kiến. Do đó, bà C cho rằng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán cây cao su trên đất cho ông B là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tuy nhiên, diện tích đất 1.035,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 19, tại phường T do bà C chuyển nhượng cho ông B không tiếp giáp đường nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 25/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B nên hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng đất hai bên đều biết quyền sử dụng đất chuyển nhượng là vi phạm điều cấm (không đủ điều kiện tách thửa) của pháp luật nhưng vẫn thực hiện nên mỗi bên đều có lỗi tương ứng 50%. Theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự "Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu" nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với ông B bị vô hiệu. Do đó, ông B yêu cầu công nhận được quyền sử dụng diện tích 1.035,1m^2 là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự "*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập."*; tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"* và khoản 4 Điều 131 Bộ luận Dân sự quy định *"Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường".P*

[7] Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu, nên bà C yêu cầu ông B trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Quyền sử dụng đất thửa 38 nêu trên bà C đang quản lý sử dụng nên không cần buộc ông B trả lại đất. Bà C có nghĩa vụ trả lại cho ông B số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại, như sau giá đất theo định giá là 3.000.000 đồng/m^2, diện tích đất chuyển nhượng là 1.035,1m^2 trị giá 3.105.300.000 đồng. Số tiền chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng với thời điểm xét xử là (3.105.300.000 đồng - 1.500.000.000 đồng) = 1.605.300.000 đồng. Bà C có nghĩa vụ bồi thường 50% giá trị chênh lệch cho ông B là 802.650.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật.

[8] Đối với cây cao su gắn liền trên đất chuyển nhượng, bà C đã bán cho ông B và nhận tiền nên bà C có nghĩa thanh toán lại giá trị 170 cây cao su cho ông B theo kết quả định giá 497.000 đồng/cây thành tiền 84.490.000 đồng là phù hợp pháp luật.

[9] Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã xét xử và quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2023/DS-ST ngày 13-9-2023 là đúng quy định của pháp luật.

[10] Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[11] Án phí phúc thẩm: người kháng cáo bà C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[12] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C đã được miễn.

Trường hợp bản án 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, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài