

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 413/2024/DS-PT
Ngày 15-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận 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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- **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:** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 271/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 361/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Văn C, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp C, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2024), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1969; địa chỉ: số B, đường B, tổ C, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Phù Hùng P, sinh năm 1968; địa chỉ: số B, đường B, tổ C, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Phù Hùng P: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1969; địa chỉ: số B, đường B, tổ C, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2022), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1949; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Tiến T1, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp K, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Bà Dương Tuyết H, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ông Võ Dương Bảo H1, sinh năm 2002; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

8. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: số A, Đại lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thụy Bảo O – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh V – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn M – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện của ông Võ Văn M: Ông Phạm Thanh T3 – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 6342/UBND-KT ngày 05/12/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Do có nhu cầu vay tiền và được bà N cho vay số tiền 300.000.000 đồng nên gia đình bà T có ký hợp đồng ủy quyền với bà N đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37. Bản chất giữa bà T và bà N không có việc ủy quyền hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 122, bản đồ số 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Việc ký hợp đồng ủy quyền với bà N là để đảm bảo cho khoản vay 300.000.000 đồng mà bà T vay của bà N. Quá trình làm việc, bà N cung cấp (Giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/10/2018) có thể hiện chữ ký, chữ viết của bà N và bà B thì bà T có ý kiến như sau: tại thời điểm vay mượn tiền, do nhu cầu cần tiền sử dụng và tin tưởng bà N nên bà T, bà B có ký tên trên giấy trắng và giao cho bà N giữ. Sau khi xem chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trên hợp đồng đặt cọc thì bà T xác định đúng chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của bà T, bà B nhưng nội dung của giấy đặt cọc trên thì bà T hoàn toàn không biết.

Khi vay số tiền 300.000.000 đồng thì bà T đồng ý trả lãi cho bà N mỗi tháng là 15.000.000 đồng, bà T có trả lãi đầy đủ được khoảng 10 tháng bằng hình thức chuyển khoản cho bà N. Sau khi phát hiện bà N tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T không trả lãi nữa và các bên bắt đầu phát sinh tranh chấp. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương đang đứng tên bà Nguyễn Thị R. Quá trình chuyển nhượng cho bà R dựa trên hợp đồng giả cách giữa bà T và bà N nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Huỷ Hợp đồng ủy quyền ngày 22/10/2018 giữa bà T, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến T1 và bà Nguyễn Thị Hồng T2 với bà Nguyễn Thị Thanh N.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2018 giữa bà T, bà B với bà Nguyễn Thị Thanh N.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa bà Nguyễn Thị Thanh N với ông Phù Hùng P.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa bà Dương Tuyết H với ông Võ Dương Bảo H1.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 20/6/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V giữa ông Võ Dương Bảo H1 với bà Nguyễn Thị R.

+ Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CS10843 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2022 cho bà Nguyễn Thị R đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Năm 2018, bà N có nhu cầu mua bán quyền sử dụng đất, thông qua giới thiệu thì bà N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà B cụ thể như sau: thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do gia đình bà Nguyễn Thị B đứng tên. Sau khi thỏa thuận thì gia đình bà B đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà N với giá 400.000.000 đồng. Ngày 19/10/2018, gia đình bà B ký hợp đồng ủy quyền cho bà N được toàn quyền đối với thửa đất nêu trên để bà N tiện trong việc chuyển nhượng cho người khác, cùng ngày bà N đã giao cho gia đình bà B số tiền 300.000.000 đồng để đặt cọc. Do thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 nằm chung với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 85, tờ bản đồ 38 nên ngày 19/10/2018, gia đình bà B ký ủy quyền cho bà N cả hai thửa đất.

Đến ngày 22/10/2018, bà B yêu cầu thay đổi hợp đồng ủy quyền để tách thửa đất số 85, tờ bản đồ 38 cho bà T thì bà N đồng ý và ký lại hợp đồng ủy quyền chỉ có thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37. Do thay đổi hợp đồng ủy quyền nên bà N cũng yêu cầu bà B ký lại hợp đồng đặt cọc cùng ngày 22/10/2018 để chứng minh việc mua bán là có thật. Ngày 06/11/2021, bà N chuyển nhượng thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 cho ông Phù Hùng P, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông P có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên có ủy quyền lại cho bà N vào ngày 25/12/2021 để bà N chuyển nhượng đất thay cho ông P. Đến ngày 06/01/2022, bà Dương Tuyết H hỏi mua thửa đất nêu trên, được sự đồng ý của ông P, bà N đã chuyển nhượng cho bà H bằng hình thức hợp đồng ủy quyền nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 nêu trên.

Đối với số tiền còn lại 100.000.000 đồng, bà N đã nhiều lần liên hệ gia đình bà B để thanh toán nhưng gia đình bà B cố tình không nhận. Bà N1 khởi kiện gia đình bà B để thanh toán số tiền còn lại này thì gia đình bà B không đến Tòa án làm việc nên bà N1 rút đơn khởi kiện. Bà N1 xác định vẫn còn nợ tiền mua đất của gia đình bà B. Bà N1 sẽ trả ngay khi gia đình bà B đồng ý nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phù Hùng P trình bày:

Ông Phù Hùng P thường mua đất sau đó chờ đất lên rồi chuyển nhượng kiếm lời. Ngày 06/11/2021, ông Phù Hùng P nhận chuyển nhượng của bà N1 thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, do ông P bận công việc nên không thể trực tiếp chuyển nhượng đất nên ông P ủy quyền lại cho bà N1 vào ngày 25/12/2021 để bà N1 chuyển nhượng đất thay cho ông P. Đến ngày 06/01/2022, bà Dương Tuyết H hỏi mua thửa đất nêu trên, bà N1 thông báo cho ông P và ông P đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà H. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bà N1 đã giao lại tiền chuyển nhượng thửa đất cho ông P, ông P không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà B hoàn toàn đồng ý. Lý do là bà B và bà T chỉ vay của bà N1 số tiền 300.000.000 đồng và có trả tiền lãi cho khoản vay trên. Chứng cứ mà bà N1 cung cấp cho Tòa án (Giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/10/2018) có chữ ký, dấu vân tay của bà B; đối với giấy này là để làm tin cho khoản vay 300.00.000 đồng nên bà B mới ký vào giấy đặt cọc đất trên. Tại thời điểm ký vào giấy đặt cọc thì giấy đặt cọc chỉ là 01 tờ giấy trắng không có nội dung, sau này bà N1 mới tự điền nội dung vào, thực chất các bên không có giao dịch chuyển nhượng đất như bà N1 trình bày, hiện tại diện tích đất trên gia đình bà B cũng đang quản lý, sử dụng.

Nhìn về các giao dịch sau khi bà B và bà T ký ủy quyền cho bà N1 thì các giao dịch sau này đều là giả tạo, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc này là lách luật đã vi phạm pháp luật nghiêm trọng. Các giao dịch của bà N1 là giả tạo được bà B chứng minh như sau: bà N1 chuyển nhượng cho chồng bà N1 là ông Phù Hùng P vào ngày 06/11/2021. Sau đó, ông P lại ủy quyền toàn quyền cho bà N1 vào ngày 25/11/2021, rồi tiếp tục bà N1 ủy quyền toàn phần lại cho bà Dương Tuyết H vào ngày 06/01/2022. Sau đó đến ngày 13/01/2022, bà H lại tiếp tục chuyển nhượng cho con ruột bà H là ông Võ Dương Bảo H1,... Tất cả giao dịch mua bán trên là do người trong nhà bà N1 đứng ra thực hiện chứ không có giao dịch ngay tình trong nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tất cả người đứng tên đất đều biết là tài sản của gia đình bà B và họ đã cố tình chiếm đoạt nó. Hồ sơ vụ án, bà T và bà B đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương nhưng bà N1 dùng mối quan hệ của mình để tẩu táng tài sản nêu trên cho nhiều người khác nhau nhằm hợp thức hóa. Bà B đã làm đơn xin ngăn chặn chuyển dịch tài sản gửi đến Ủy ban nhân dân xã T nhưng cán bộ địa chính vẫn xác nhận tình trạng bất động sản qua đó xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B. Từ những cơ sở trên, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật nhằm trả lại công bằng cho gia đình bà B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến T1 trình bày:

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, ông T1 hoàn toàn đồng ý. Lý do ông T1 là thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02501QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 27/10/2003, cập nhật ngày 17/10/2018, thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 có diện tích đất 2.230m², địa chỉ thửa đất: xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B đứng tên là chủ sử dụng.

Ngày 22/10/2018, ông T1 có ký ủy quyền cho bà N1 là do bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Ngọc T có nói là ký làm tin để bà N1 cho mượn tiền vay nhằm đáo hạn ngân hàng (số tiền này đã thanh toán xong cho bà N1). Đối với số tiền vay 300.000.000 đồng, bà N1 ký với bà B, bà T thì số tiền vay này ông T1 không nhận và cũng không biết. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn không có. Vì vậy, ông T1 kính mong Tòa án xem xét toàn bộ nội

dụng vụ án, tình tiết của sự việc một cách khách quan qua đó ban hành một bản án đúng pháp luật và có tình người để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T2 trình bày:

Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T2 hoàn toàn đồng ý. Lý do, bà T2 là thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02501QSĐĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp vào ngày 27/10/2003, cập nhật ngày 17/10/2018, thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 với diện tích đất: 2.230m², địa chỉ thửa đất: xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B đứng tên là chủ sử dụng.

Ngày 22/10/2018, bà T2 có ký ủy quyền cho bà N1 là do bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Ngọc T có nói là ký làm tin để bà N1 cho mượn tiền vay nhằm đáo hạn ngân hàng (số tiền này đã thanh toán xong cho bà N1). Đối với số tiền vay 300.000.000 đồng, bà N1 ký với bà B, bà T thì số tiền vay này bà T2 không nhận và cũng không biết. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn không có. Vì vậy, bà T2 kính mong Tòa án xem xét toàn bộ nội dung vụ án, tình tiết của sự việc một cách khách quan. Qua đó, ban hành một bản án đúng pháp luật và có tình người để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà T2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Tuyết H trình bày:

Vào khoảng tháng 01/2022, bà H có nhu cầu mua đất để cho con trai bà H là ông Võ Dương Bảo H1, sinh năm 2002 đứng tên quyền sử dụng đất. Qua tìm hiểu thì bà H biết ông Phù Hùng P có nhu cầu chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Do phần đất này cũng nằm gần nhà bà H nên bà H đã thỏa thuận mua đất của ông P. Do thời gian đã lâu và bà H cũng mua bán nhiều thửa đất nên bà H cũng không nhớ được thời điểm thỏa thuận giá với ông P là giá bao nhiêu. Mục đích bà H mua phần đất này là để cho ông H1 đứng tên, nhưng vì lúc ký hợp đồng ông H1 bận công việc nên không thể có mặt ký hợp đồng trực tiếp với ông P (do bà N1 là người đại diện theo ủy quyền) nên bà N1 đã ủy quyền cho bà H toàn quyền đối với thửa đất nêu trên. Sau khi nhận ủy quyền thì bà H đã giao toàn bộ tiền chuyển nhượng cho bà N1, giữa bà H với bà N1 không còn liên quan gì đến nhau.

Sau đó khoảng một tuần thì con bà H về và bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng để con bà H đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên. Do thời gian đã lâu, các thủ tục đã hoàn thành nên bà H không còn giữ giấy tờ gì liên quan đến giao dịch về thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 nữa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Dương Bảo H1 trình bày:

Vào khoảng tháng 01/2022, mẹ của ông H1 là bà Dương Tuyết H có nói là mua cho ông H1 phần đất gần nhà (tại ấp B, xã T) để ông H1 đứng tên. Sau

đó, khoảng giữa tháng 01/2023, ông H1 đi công việc về thì mẹ ông H1 có làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H1 phần đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Đến khoảng tháng 06/2022, bà Nguyễn Thị R cùng ở ấp B, xã T hỏi mua phần đất này của ông H1 thì ông H1 đồng ý. Ông H1 và bà R đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, bà R đã giao đủ cho ông H1 số tiền 2.000.000.000 đồng, bà R cũng đã hoàn thành thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, giữa ông H1 và bà R không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến nhau đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R trình bày:

Bà R là người được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 có diện tích 2.260m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất bà R đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10843 ngày 13/7/2022. Bà R được Tòa án nhân dân huyện D triệu tập vì thửa đất của bà R hiện đang có tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T với bà Nguyễn Thị Thanh N, bà R có ý kiến như sau: giữa bà R và bà N, bà T không có mối quan hệ gì. Nguồn gốc phần đất của bà R có được là từ việc bà R nhận chuyển nhượng từ ông Võ Dưỡng Bảo H2 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2022 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, bà R nhận chuyển nhượng đất với giá 2.000.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cho ông H2. Hiện nay, bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và bà T, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà R thì bà R không đồng ý. Vì hợp đồng của bà R nhận chuyển nhượng từ ông H2 là hoàn toàn đúng sự thật và được công chứng, chứng thực, bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Việc tranh chấp giữa bà T với bà N không liên quan đến bà R. Bà R đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với ông H2 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hủy văn bản công chứng, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đề nghị Tòa án nhân dân huyện D căn cứ theo các quy định của pháp luật tại Luật Công chứng năm 2014; Bộ luật Dân sự năm 2015 và những văn bản liên quan để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền: căn cứ vào Luật Công chứng năm 2014 và Bộ luật Dân sự năm 2015, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng và xét thấy hồ

sơ của người yêu cầu công chứng cung cấp đầy đủ, hợp pháp nên đã tiến hành thụ lý hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 22/10/2018, người yêu cầu công chứng yêu cầu công chứng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015862, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2018 (bằng Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số công chứng 015945, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2018).

Sau khi tiến hành hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015862, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2018, người yêu cầu công chứng đã yêu cầu công chứng viên Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015946, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2018 đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 015497, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2018 đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 38.

Việc Công chứng viên của Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đã thực hiện công chứng các hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V trình bày:

Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V có công chứng và phát hành Hợp đồng ủy quyền số công chứng 5636, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2022. Hình thức hợp đồng tuân thủ theo quy định của pháp luật dân sự và công chứng. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V không có ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10843 ngày 13/7/2022 được cấp đúng theo quy định tại Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 15 của Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; Điều 1 của Quyết định số 19/2018/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; Điều 1 của Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị Thanh N về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", cụ thể:

1.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015946, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2018 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H3) giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng T2 với bà Nguyễn Thị Thanh N.

Xử lý hậu quả của việc tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu: bà Nguyễn Thị Thanh N phải trả cho bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng T2 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị B với bà Nguyễn Thị Thanh N đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011496, quyển số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H3) giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng T2 (do bà Nguyễn Thị Thanh N là người đại diện theo ủy quyền) với ông Phù Hùng P.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000626, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2022 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H3) giữa ông Phù Hùng P (do bà Nguyễn Thị Thanh N và bà Dương Tuyết H là người đại diện theo ủy quyền) với ông Võ Dương Bảo H1.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5636, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2022 tại Văn phòng C3 giữa ông Võ Dương Bảo H1 với bà Nguyễn Thị R.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 986138, số vào sổ CS10843 ngày 13/7/2022 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị R.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/3/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T là ông Lưu Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà T là ông Lưu Văn C yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì nguyên đơn bà T có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ

án là không đúng thẩm quyền; bà B đã chuyển nhượng đất cho bà T4 và có tranh chấp với bà T4 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng và không đưa bà T4 vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T4.

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

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

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận 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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị Hồng T2, bà Dương Tuyết H, ông Võ Dương Bảo H1, bà Nguyễn Thị R đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H3) và Ủy ban nhân dân tỉnh B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án có nhận được đơn giải quyết của bà Nguyễn Thị T5, bà T5 cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất mà nguyên đơn bà T đang tranh chấp. Xét, nguyên đơn bà T và người đại diện của nguyên đơn bà T là ông C xác định việc bà T5 khởi kiện bà B, bà T5 đã rút đơn khởi kiện vào năm 2019. Đồng thời, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận hiện trạng là đất trống, bà T5 không quản lý, sử dụng đất. Do đó, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng phải đưa bà T5 vào tham gia tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn cho rằng thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Xét thấy, theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, theo quy định của Luật Đất

đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Do đó, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Quá trình tố tụng, nguyên đơn bà T cùng bà B và các thành viên trong hộ gia đình bà B gồm bà T2, ông T1 thống nhất có ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015946, quyền số 10TP/CC-CCC/HĐGD ngày 22/10/2018; bà B và bà T có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2018 và có nhận số tiền 300.000.000 đồng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Nguyên đơn bà T cùng bà B và các thành viên trong hộ gia đình bà B gồm bà T2, ông T1 xác định việc ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền nêu trên là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền giữa bà T, bà B với bà N. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự không cung cấp được chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015946, quyền số 10TP/CC-CCC/HĐGD ngày 22/10/2018 và Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2018 là giả tạo nhằm che giấu cho việc vay mượn tiền giữa bà B, bà T với bà N.

[6] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2018 thể hiện bà B cùng bà T với bị đơn bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 400.000.000 đồng, bị đơn đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao số tiền còn lại là 100.000.000 đồng nhưng không nêu rõ là ngày nào sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, đất cấp cho hộ bà B nhưng cùng ngày 22/10/2018, các thành viên trong hộ bà B đã thực hiện ký hợp đồng ủy quyền cho bà N, trong nội dung ủy quyền là ủy quyền thực hiện các thủ tục hành chính và các giao dịch dân sự. Điều này chứng minh các thành viên hộ gia đình bà B đều biết và đồng ý về việc chuyển nhượng thửa đất số 122, tờ bản đồ 37 cho bà N.

[7] Do hai bên không thỏa thuận với nhau về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N đã tiến hành các thủ tục nhưng cho rằng bà B không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, đến ngày 08/4/2021, bà N khởi kiện bà B yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng. Chứng cứ này chứng minh bà N dù đã có hợp đồng ủy quyền của gia đình bà B trong đó bao gồm quyền thực hiện các giao dịch nhưng từ năm 2018 nhưng bà N không sử dụng ủy quyền trên để thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất, khi bà N khởi kiện, bà B cũng như các thành viên hộ gia đình bà B trong đó có bà T biết nhưng cho

rằng đất đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị T5 nên chưa ký. Do đó, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng giữa hộ bà B với bà N và thực tế bị đơn đã thực hiện 2/3 hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 giữa bị đơn với bà B theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2018 và ý chí đồng ý của các thành viên hộ gia đình bà B theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/10/2018 vẫn phải được công nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[8] Bị đơn đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 22/10/2018 để thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 22/10/2018, những người nhận chuyển nhượng gồm ông P, ông H1, bà R. Tại thời điểm ký các hợp đồng chuyển nhượng, ông P, ông H1, bà R có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện đến cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công chứng viên công chứng hợp đồng khi hai bên đã cung cấp đủ bản chính giấy tờ quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P, ông H1, bà R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ý kiến của các văn phòng công chứng và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện hành vi của công chứng viên về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P, ông H1, bà R là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2018; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông P; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông H1; hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 với bà R và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R là có căn cứ. Đối với hợp đồng ủy quyền, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là không đúng với yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu hủy vì cho rằng hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay nhưng nguyên đơn không chứng minh được, hợp đồng trên chứng minh ý chí của các thành viên hộ gia đình của bà B về việc chuyển nhượng. Do đó, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn.

[9] Như tại đoạn [7] đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 giữa bị đơn với bà B theo Hợp đồng ngày 22/10/2018 và ý chí đồng ý của các thành viên hộ gia đình bà B theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/10/2018 vẫn phải được công nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 122 nhưng không tiến hành đo đạc là có thiếu sót. Tuy nhiên, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận chuyển nhượng nguyên thửa đất, giá chuyển nhượng nguyên thửa đất số 122 là 400.000.000 đồng, diện tích theo giấy chứng quyền sử dụng đất của bà R được cấp mới nhất là 2.260m² (có đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ban đầu thỏa thuận chuyển nhượng là 30m²), thỏa thuận thửa đất số 122 là 400.000.000 đồng, tương đương 176.991 đồng/m², bà N đã thanh toán số tiền 300.000.000 đồng tương đương diện tích 1.695m². Căn cứ vào kết quả định giá ngày 22/11/2023 thì số tiền còn lại bà N phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà B cùng các thành viên hộ gia đình gồm bà T2, ông T1, bà T số tiền là $(2.260\text{m}^2 - 1.695\text{m}^2) \times 400.000 \text{ đồng/m}^2 = 226.000.000 \text{ đồng}$.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

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

[12] Chi phí tố tụng: nguyên đơn nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu chi phí định giá là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 500, 502, 503, 564, 565 Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ các Điều 95, 98, Điều 188 Luật Đất đai.

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị Thanh N về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", cụ thể:

2.1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bà Nguyễn Thị Thanh N về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015946, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2018 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H3) giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng T2 với bà Nguyễn Thị Thanh N.

Buộc Bà Nguyễn Thị Thanh N phải trả cho bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng T2 số tiền 226.000.000 đồng (hai trăm hai mươi sáu triệu đồng).

2.1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Thanh N đối với thửa đất số 122, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011496, quyển số 11/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2021 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H3) giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Tiến T1, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Hồng T2 (do bà Nguyễn Thị Thanh N là người đại diện theo ủy quyền) với ông Phù Hùng P.

2.1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000626, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2022 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn H3) giữa ông Phù Hùng P (do bà Nguyễn Thị Thanh N và bà Dương Tuyết H là người đại diện theo ủy quyền) với ông Võ Dương Bảo H1.

2.1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5636, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2022 tại Văn phòng C3 giữa ông Võ Dương Bảo H1 với bà Nguyễn Thị R.

2.1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 986138, số vào sổ CS10843 ngày 13/7/2022 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị R.

2.2. Chi phí định giá: Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu chi phí định giá là 1.000.000 đồng (một triệu đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu số tiền 11.300.000 đồng (mười một triệu ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007594 ngày 17 tháng 6 năm 2022 và số AA/2021/0011625 ngày 13 tháng 4 năm 2023 (do ông Lê Văn L nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí còn lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc T không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0002722 ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Văn L nộp thay).

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết