

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 50/2021/DS-GĐT

Ngày: 22/02/2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường- Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh- Theo ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Các thành viên Hội đồng giám đốc thẩm gồm có các ông: Phạm Hồng Phong, Quảng Đức Tuyên, Nguyễn Hữu Trí, Bùi Đức Xuân, Đặng Văn Thành, Phan Thanh Tùng, Tô Chánh Trung, Nguyễn Hữu Ba, Hoàng Thanh Dũng và ông Lê Thành Văn.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 22/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Kim L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp An Thiện, xã T, huyện M, tỉnh B.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Vũ S, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 87A/3, khu phố Thạnh Lộc, phường A, thành phố T, tỉnh B.

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

3.1. Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 337/3, đường Bình Lợi, Phường 13, quận B, Thành phố H.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp An Thiện, xã T, huyện M, tỉnh B.

3.3. Bà Lê Thị T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số 337/3, đường Bình Lợi, Phường 13, quận B, Thành phố H.

3.4. Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 87A/3, khu phố Thạnh Lộc, phường A, thành phố T, tỉnh B.

3.5. Bà Liễu Thị Mỹ U, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 1051, đường T8, tổ 20, khu phố 3, phường C, thành phố T, tỉnh B.

3.6. Bà Võ Ngọc H, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số D3/7, đường 385, khu phố 2, phường T, Quận P, Thành phố H.

3.7. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 99, đường Man Thiện, phường H, Quận P, Thành phố H.

3.8. Bà Nguyễn Thị Ngọc HA, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 9/2E, đường 904, phường H, Quận P, Thành phố H.

3.9. Chị Nguyễn Liễu Bích TH, sinh năm 1992.

3.10. Chị Nguyễn Liễu Bích V, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số 1051, tổ 20, khu phố 3, phường C, thành phố T, tỉnh B.

3.11. Bà Nguyễn Thị Mỹ LI, sinh năm 1951.

3.12. Ông Hứa Hùng V, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: Số A54, khu phố Bình Hòa, phường B, thành phố T, tỉnh B.

3.13. Ông Hứa Hùng A, sinh năm 1975.

3.14. Bà Trần Thị Mỹ M, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: A54Q, khu phố Bình Hòa, phường B, thành phố T, tỉnh B.

3.15. Văn phòng Công chứng A.

Địa chỉ: Khu phố Nguyễn Trãi, phường Lái Thiêu, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Từ Minh T, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.16. Văn phòng Công chứng SS.

Địa chỉ: Số 1459, đại Lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trần Kim L có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Kiều O trình bày: Do có nhu cầu vay tiền nên ngày 29/10/2013, ông Trần Văn HI (cháu ông L) giới thiệu vợ chồng ông L, bà L vay tiền của ông S; ông S đưa ra điều kiện là ông L, bà L phải ký hợp đồng ủy quyền “*quyền sử dụng đất*”

cho ông S để ông S vay tiền Ngân hàng giữ cho ông L. Vợ chồng ông L, bà L đồng ý với điều kiện do ông S đưa ra; ngày 29/10/2013 hai bên đến Văn phòng Công chứng A để ký “*hợp đồng ủy quyền*”, theo đó ông L, bà L ủy quyền cho ông S được quyền “*chuyển nhượng, thế chấp, cho tặng...*” quyền sử dụng đối với 606m² đất thuộc thửa số 61, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại phường B, thị xã T, tỉnh B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L, số vào sổ: 01502 QSDĐ/BN ngày 25/01/2000, đăng ký biến động ngày 13/3/2000).

Sau khi ký hợp đồng, ông S nhận giấy tờ đất nhưng không vay tiền Ngân hàng cho ông L mà lại chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn K; khi ông K gọi điện thoại hỏi thì ông L mới biết; sau đó ông L liên hệ với ông S để làm rõ sự việc nhưng không gặp được ông S nên làm đơn khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L biết được ông S và ông Nguyễn K đã thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng; ông S tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016. Do đó, ông L rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông Nguyễn K ký ngày 04/01/2014; yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng A công chứng; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông Nguyễn Ngọc N do Văn phòng Công chứng SS công chứng số 004231, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016.

Đối với diện tích 606m² đất mà ông L, bà L ủy quyền cho ông S thực tế hiện nay chỉ còn diện tích 406,3m²; lý do: Ngày 28/5/2006, ông L và bà L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M 01 phần đất ngang 5m dài 14m và 01 phần góc sân diện tích ngang 3,9m, dài 3,2m; giá chuyển nhượng 88.384.000 đồng; ngày 15/8/2006, ông L và bà L tiếp tục chuyển nhượng phần đất ngang 02m, dài 14m cho ông Nguyễn Văn M; tổng diện tích chuyển nhượng là 110,48m², ông M đã giao đủ tiền cho ông L, bà L và rào lại đất bằng lưới B40; ông L, bà L và ông M chưa ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 28/5/2006, ông L và bà L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ LI diện tích đất ngang 3,9m, dài 11,9m, tổng diện tích 46,41m², giá chuyển nhượng 37.128.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền; hiện nay phần đất này đã được ông Hứa Hùng A (con bà LI) xây nhà ở; hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Bị đơn ông Nguyễn Vũ S có người đại diện theo ủy quyền là ông Hà Minh T trình bày: Ông S là người kinh doanh bất động sản, muốn đơn giản thủ tục chuyển nhượng nên thường làm thủ tục ủy quyền. Ngày 29/10/2013, ông S và vợ chồng ông L, bà L thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 606m² thuộc thửa 61, tờ bản đồ B2, tại phường B, thị xã T, tỉnh B; giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, ông S đã giao tiền nhưng hiện nay biên nhận tiền đã thất lạc. Tuy nhiên, như đã thỏa thuận ông L và bà L không ký hợp

đồng chuyển nhượng cho ông S mà ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng A. Ông S có đến xem đất trước khi nhận chuyển nhượng nhưng không tiến hành đo đạc chỉ nhìn bằng mắt là khoảng đất trống và nghĩ rằng diện tích đất thực tế bằng với diện tích ghi trong giấy chứng nhận.

Ngày 18/5/2016, ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 606m² nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc N, Văn phòng Công chứng SS công chứng số 004231, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, hai bên giao nhận đủ tiền; ông N có đến xem đất và cũng tin tưởng diện tích đất thực tế bằng với diện tích ghi trong giấy chứng nhận. Do có tranh chấp nên ông Nguyễn Ngọc N chưa đăng ký, sang tên.

Ông S không đồng ý với yêu cầu của ông L, bà L về việc hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông Nguyễn Ngọc N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Quốc Ng trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông S về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông S và ông N; ông N đã giao đủ tiền 1.000.000.000 đồng cho ông S nhưng chưa đăng ký sang tên được vì có tranh chấp. Ông N yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất thực tế hiện nay cho ông N là 406,3m²; ông N tự nguyện chừa ra và không tranh chấp diện tích đất do ông Nguyễn Văn M quản lý (110,48m², đã rào lưới B40) và đất có nhà ông Hứa Hùng A (46,41m²).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Kiều O trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông L, quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản của chung của vợ chồng ông L và bà L; yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc D trình bày: Bà D là vợ của ông S, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày: Bà T là vợ của ông N, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N; bà T xác định số tiền 1.000.000.000 đồng ông N thanh toán cho ông S là tiền riêng của ông N, bà T không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Liễu Thị Mỹ U trình bày: Bà D và ông Nguyễn Văn M chung sống với nhau từ năm 1992 nhưng không đăng ký kết hôn, trong quá trình chung sống thì hai ông bà có sinh được 02 người con chung (bà Nguyễn Thị Ngọc HA và Nguyễn Liễu Bích V). Bà D xác định số tiền ông M nhận chuyển nhượng đất của ông L (diện tích 110,48m² = 88.384.000 đồng) là tiền chung của ông M và bà D; khi ông M còn sống không làm thủ tục tách thửa nên xảy ra tranh chấp, nay bà D đồng ý để lại tài sản này

cho ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Liễu Bích TH được quyền quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc H trình bày: Thống nhất theo trình bày của bà Liễu Thị Mỹ U, bà H và ông M kết hôn vào năm 1975 và sinh được 02 người con (Nguyễn Minh Q và Nguyễn Thị Ngọc HA). Năm 1992, ông M chuyên công tác về tỉnh B và chung sống với bà Liễu Thị Mỹ U và cũng có 02 người con. Hiện nay, ông M đã chết, anh em trong gia đình thống nhất để lại quyền sử dụng đất diện tích 110,48m² cho Nguyễn Minh Q và Nguyễn Liễu Bích TH.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Liễu Bích TH trình bày: Thống nhất ý kiến của bà D và bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc HA và chị Nguyễn Liễu Bích V trình bày: Thống nhất ý kiến của bà D và bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ LI và ông Hứa Hùng V trình bày: Năm 2006, bà LI nhận chuyển nhượng 01 phần quyền sử dụng đất (ngang 3,9m, dài 11,9m) của ông L và bà L, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1502QSDĐ/BN cấp ngày 25/01/2000 cho bà Nguyễn Thị Mỹ LI. Năm 2013, vợ chồng bà LI, ông Vương cho con là ông Hứa Hùng A xây nhà trên đất và sinh sống ổn định cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Hùng A và chị Trần Thị Mỹ M trình bày: Thống nhất ý kiến của bà LI và ông Vương; ngày 24/01/2018, ông A và bà D có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông L và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A và bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thế T, ông Trần Thế N, ông Trần Thế Ng, ông Trần Thế L và chị Trần Thị Kiều O (các con của ông L và bà L) thống nhất trình bày: Năm 2006, ông L và bà L có chuyển nhượng cho bà LI diện tích đất 46,41m² và chuyển nhượng cho ông M diện tích đất 110,48m²; các ông, bà có ký tên vào hợp đồng nhưng đây là tài sản riêng của ông L, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A trình bày: Hợp đồng ủy quyền công chứng số 06605 ngày 29/10/2013 đã được các bên giao kết và công chứng đúng theo quy định của pháp luật, không có căn cứ để hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng SS trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 004231, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 đã được các bên giao kết và công chứng đúng theo quy định của pháp luật, không có căn cứ để hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 13/8/2018, Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương quyết định:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 55, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2014 do Phòng Công chứng B công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S là người được ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L ủy quyền với ông Nguyễn K.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Liễu Bích TH đối với ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Hùng A và bà Trần Thị Mỹ M đối với ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Kim L.

Hủy một phần hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do Phòng Công chứng A công chứng được ký kết giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Vũ S; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004231, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 do Văn phòng Công chứng SS công chứng được ký kết giữa ông Nguyễn Vũ S và ông Nguyễn Ngọc N đối với diện tích đất 155,3 m² do bị vô hiệu một phần (ký hiệu B của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do Phòng Công chứng A công chứng được ký kết giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Vũ S; không chấp nhận một phần yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004231, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 do Phòng Công chứng SS công chứng được ký kết giữa ông S với ông Nguyễn Ngọc N đối với phần diện tích đất chuyển nhượng là 406,3m² (ký hiệu A của sơ đồ bản vẽ kèm theo) và yêu cầu ông Nguyễn Vũ S phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P489183 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp cho ông L và bà L ngày 25/01/2000.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004231, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 do Phòng Công chứng SS công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L theo (hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do Phòng Công chứng A công chứng) với ông Nguyễn Ngọc N có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất chuyển nhượng là 406,3 m² (ký hiệu A của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng 004231, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 do Phòng Công

chứng SS công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L theo hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do Phòng Công chứng A công chứng) với ông Nguyễn Ngọc N đối với diện tích đất chuyển nhượng là 406,3 m², thửa đất số 61, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại khu phố B, Phường B, thị xã T, tỉnh B, có tứ cận: Hướng Đông giáp đường đi chung (bê tông) dài 14,08m; hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Kim L dài 14,05m; hướng Nam giáp đường Bình Nhâm 20 dài 28,7m; hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Kim LO dài 28,89m (ký hiệu A của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Ngọc N được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P489183 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 25/01/2000 để điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 20/8/2018, ông Trần Kim L và bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 264/2018/DS-PT ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương xét xử về “tranh chấp hợp đồng ủy quyền” giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Vũ S và “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Vũ S (đại diện cho ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L) với ông Nguyễn Ngọc N. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Thuận An thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 18/12/2018, ông Nguyễn Ngọc N có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Ngày 20/12/2018, ông Nguyễn Vũ S có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 99/2020/KN-DS ngày 26/6/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 264/2018/DS-PT ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 55, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2014 do Phòng Công chứng B công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S là người được ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L ủy quyền với ông Nguyễn K, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, ông L rút yêu cầu khởi kiện này nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đình chỉ là có căn cứ.

[2]. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Liễu Bích TH đối với ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, ông Q, bà TH rút yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đình chỉ là có căn cứ.

[3]. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Hùng A và bà Trần Thị Mỹ M đối với ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, ông A, bà D rút yêu cầu độc lập nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đình chỉ là có căn cứ.

[4]. Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Vũ S thấy rằng:

Ngày 29/10/2013, tại Phòng Công chứng A, tỉnh B, ông Trần Kim L và bà Nguyễn Thị Kim L ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số 06605 ủy quyền cho ông Nguyễn Vũ S thay mặt ông L, bà Liêng thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (kể cả hủy chuyển nhượng, hủy tặng cho, chấm dứt cho thuê), góp vốn, thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số B2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P489183, sổ vào sổ 01502 QSDĐ/BN do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh B cấp ngày 25/01/2000 đăng ký biến động ngày 13/3/2000. Quá trình giải quyết vụ án, ông L cho rằng thực chất của việc ủy quyền trên là để cho ông S vay tiền giùm ông L, bà Liêng. Tuy nhiên, ông L và bà Liêng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, trong khi đó ông S khẳng định đã thực hiện đúng phạm vi ủy quyền; vì vậy, xác định hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 29/10/2013 là hợp pháp.

[5]. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 18/5/2016 tại Văn phòng công chứng SS, ông Nguyễn Vũ S ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 61 nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc N với giá 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông S không thông báo cho ông L, bà L biết sự việc đã chuyển nhượng đất cho ông N cũng không giao lại số tiền chuyển nhượng cho ông L, bà L. Vì vậy, ông Trần Kim L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền

ngày 29/10/2013 giữa ông L và ông S, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông N, thấy rằng:

Khoản 1 Điều 588 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015) quy định:

“Trong trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý”.

Như vậy, Hợp đồng ủy quyền giữa ông L, bà Liêng với ông S là hợp đồng ủy quyền có thù lao. Vì vậy, ông L và bà Liêng có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông S. Tại thời điểm ông L khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền thì ông S đã hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc N; ông S đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1 tỷ đồng, nhưng chưa cập nhật biến động chủ quyền sử dụng đất sang tên ông N. Do đó, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông N là hợp pháp. Trường hợp này, khi hợp đồng ủy quyền được chấm dứt theo yêu cầu của ông L thì ông L phải tiếp tục thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông S đã xác lập với ông N. Ông L, bà Liêng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một phần và hủy một phần là không đúng.

Như đã phân tích ở trên, khi phát hiện sai sót này của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm cần căn cứ Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự có thể sửa Bản án sơ thẩm, nhưng lại hủy một phần Bản án sơ thẩm là chưa đúng quy định nêu trên.

[6]. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông N đồng ý chỉ nhận chuyển nhượng diện tích 406,3m². Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần diện tích đất này giữa ông S và ông N là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm lại hủy phần tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng này để giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là không đúng.

[7]. Việc ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N trên cơ sở ủy quyền hợp pháp của ông L, bà L. Sau khi nhận 1 tỷ đồng chuyển nhượng đất của ông N, ông S phải có trách nhiệm giao lại cho ông L, bà L nhưng ông S không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, ông L không yêu cầu ông S trả lại số tiền 1 tỷ đồng mà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của ông L trong trường hợp này là lớn hơn yêu cầu đòi lại số tiền 1 tỷ đồng từ ông S. Như đã phân tích ở phần [4 ; 5 ; 6], trong trường

hợp này, mặc dù không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc hủy hợp đồng ủy quyền và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông N, nhưng cũng cần giải quyết buộc ông S trả lại cho ông L số tiền 1 tỷ đồng và tiền lãi mới đảm bảo quyền lợi của ông L và đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được triệt để.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị số 99/2020/KN-DS ngày 26/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 264/2018/DS-PT ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn là ông Trần Kim L với bị đơn ông Nguyễn Vũ S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Võ Văn Cường