

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 188/2023/DS-PT
Ngày 24-5-2023
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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Tâm.

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa 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.

Trong các ngày 19 và 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 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 88/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 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 157/2023/QĐ-PT, ngày 12 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 202/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Kim L**, sinh năm 1952; địa chỉ: **ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Trần Thị Kiều O**, sinh năm 1984; địa chỉ: **phòng C chung cư D, đường số C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31/5/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Vũ S**, sinh năm 1977; địa chỉ: **số H, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hà Minh T, địa chỉ: khu phố P, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc N; địa chỉ: số C B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1967; địa chỉ: số C B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị T1: Ông Đào Duy Hiền P, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: A2-04-06 chung cư H3 (chung cư S), đường G, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1976; địa chỉ: số H, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Liễu Thị Mỹ D1, sinh năm 1955; địa chỉ: số A, đường C, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Võ Ngọc H, sinh năm 1949; địa chỉ: số D, đường C, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm 1975; địa chỉ: số I M, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1979; địa chỉ: số I, đường I, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Bà Nguyễn Liễu Bích T2, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Nguyễn Liễu Bích V, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Bà Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1951; địa chỉ: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ông Hứa Hùng A, sinh năm 1975; địa chỉ: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Ông Hứa Hùng V1, sinh năm 1950 (chết ngày 19/10/2020); địa chỉ: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hứa Hùng V1:

13.1. Bà Nguyễn Thị Mỹ L2, sinh năm 1951; địa chỉ: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13.1. Ông Hứa Hùng A, sinh năm 1975; địa chỉ: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13.2. Ông Hứa Hùng P1, sinh năm 1981; địa chỉ: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13.3. Bà Hứa Mỹ Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: số I khu phố C, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13.4. Ông Hứa Hùng N1, sinh năm 1977; địa chỉ: A G khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Bà Trần Thị Mỹ D2, sinh năm 1985; địa chỉ: A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

15. Văn phòng C; địa chỉ: khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Từ Minh T3 - Chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

16. Văn phòng C1; địa chỉ: số A Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thái G - Chức vụ: Trưởng văn phòng; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Trần Thế T4, địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Trần Thế N2, sinh năm 1977; địa chỉ: số C, đường B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trần Thế L3, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trần Thế N3, sinh năm 1979; địa chỉ: số B, đường T, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Trần Thị Kiều O, sinh năm 1984; địa chỉ: phòng C chung cư D, đường số C, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Trần Kim L** và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Trần Thị Kiều O** thống nhất trình bày:

Do có nhu cầu vay tiền nên ngày 29/10/2013 ông **Trần Kim L**, bà **Nguyễn Thị Kim L1** liên hệ với ông **Nguyễn Vũ S** vay tiền thông qua sự giới thiệu của người cháu ruột của ông **L** là ông **Trần Văn H2**. Ông **S** yêu cầu ông **L** và bà **Kim L1** đến **Văn phòng C** để hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông **S** để ông **S** vay tiền ngân hàng. Do tin tưởng ông **S** nên ông **L** và bà **Kim L1** làm theo lời ông **S** ký vào hợp đồng ủy quyền. Trong nội dung hợp đồng ủy quyền ông **Nguyễn Vũ S** được toàn quyền quyết định, định đoạt quyền sử dụng đất thuộc thửa 61, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại **phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Sau khi ký công chứng, ông **S** không vay tiền ngân hàng giùm cho ông **L** mà lại chuyển nhượng đất cho ông **Nguyễn Kim L4**, ông **L4** gọi điện thoại cho ông **L** hỏi ông **L** có sự việc bán đất cho ông **L4** không thì ông **L** và bà **Kim L1** mới hay biết ông **S** chuyển nhượng đất cho ông **L4**. Nhiều lần ông **L** và bà **Kim L1** liên hệ với ông **S** để làm việc nhưng không tìm kiếm được. Sau này, ông **S** chuyển nhượng đất cho người khác nên ông **L** làm đơn khởi kiện.

Ông **L** và bà **Kim L1** khai nguồn gốc đất do mẹ của bà **Kim L1** là bà **Trịnh Thị N4** (đã chết) cho bà **Kim L1** và ông **L**. Ngày 15/8/2006, ông **L** và bà **Kim L1** chuyển nhượng phần đất ngang 02m, dài 14m thuộc một phần thửa đất 61, tờ bản đồ B2, **khu phố B, phường B, thành phố T** cho ông **Nguyễn Văn M**. Ngày 28/5/2006, ông **L** và bà **Kim L1** tiếp tục chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn M** 01 phần quyền sử dụng đất ngang 05m dài 14m và 01 phần góc sân diện tích ngang 3,9m dài 3,2m. Hình thức chuyển nhượng bằng giấy tay, giá chuyển nhượng 88.384.000 đồng, tổng diện tích chuyển nhượng là 110,48m², ông **M** đã giao đủ tiền cho ông **L** và bà **Kim L1**. Hiện nay, phần đất này đang là đất trống được rào bằng lưới B40 từ đầu đến cuối đất.

Ngày 28/5/2018, ông **L** và bà **Kim L1** tiếp tục chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Mỹ L2** diện tích đất ngang 3,9m, dài 11,9m, tổng diện tích 46,41m² thuộc thửa 61, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, giá chuyển nhượng 37.128.000 đồng, hình thức chuyển nhượng bằng giấy tay, hai bên đã giao nhận đủ tiền. Hiện nay, phần đất này đã được ông **Hứa Hùng A** xây nhà ở.

Ông **L** yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do **Văn phòng C**; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 55, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do **Văn phòng C** công chứng, đồng thời ông **S** phải có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P489183 do **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp cho ông **L** và bà **Kim L1** ngày 25/01/2000. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với 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 **Văn phòng C** công chứng và khởi kiện bổ sung 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 Văn phòng Công chứng Sở sao công chứng giữa ông S và ông Nguyễn Ngọc N.

2. *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Minh T trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất nên ngày 29/10/2013, ông S liên hệ với ông L và bà Kim L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 61, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vì ông S là người kinh doanh bất động sản mua đất để kinh doanh và muốn đơn giản thủ tục mua bán nên ông S yêu cầu ông L và bà Kim L1 thực hiện thủ tục ủy quyền để ông S chuyển nhượng lại cho người khác. Thực tế, ông S là người nhận chuyển nhượng đất của ông L và bà Kim L1 trên hợp đồng ủy quyền, giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng nhưng không sang tên, hai bên đã giao nhận tiền nhưng hiện nay biên nhận tiền đã thất lạc, khi nhận chuyển nhượng đất có đến xem đất nhưng không tiến hành đo đạc, chỉ nhìn bằng mắt là khoảng đất trống có tứ cận, hướng Đông giáp đường bê tông, phía Tây giáp hàng rào lưới B40, phía Bắc giáp nhà bà Nguyễn Thị Kim L5, phía Nam giáp đường B 20. Do nhìn bằng mắt thường nên nghĩ rằng diện tích đất bằng với diện tích sổ đỏ nên mua.

Ngày 18/5/2016 ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc N tại Văn phòng C1, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, hai bên giao nhận đủ tiền. Ông S có dẫn ông N đi xem đất bằng mắt thường và thỏa thuận mua bán nên ông N cũng nghĩ diện tích đủ theo sổ đỏ. Khi ông N đăng bộ sang tên tiến hành đo đạc thì diện tích đất bị giảm, trong thời gian thương lượng thì ông L khởi kiện nên không ra sổ đỏ được. Ông S không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, ông S thực hiện công việc ủy quyền hợp pháp theo nội dung hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2013. Hiện nay quyền sử dụng đất nêu trên ông S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc N nhưng chưa đăng bộ sang tên. Đề nghị Tòa án xác định hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp.

3. *Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N là ông Đào Duy Hiền P trình bày:*

Thông nhất theo lời trình bày của ông S về thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng, địa điểm giao dịch, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện nay ông N đã giao đủ tiền 1.000.000.000 đồng cho ông S. Khi mua đất ông N có đến xem đất nhưng không đo đạc, ông N xác định chỉ mua đất có tứ cận như bị đơn trình bày và diện tích theo đo vẽ thực tế 406,3m². Đề nghị Tòa án bảo vệ người thứ ba ngay tình là ông Nguyễn Ngọc N. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà L1 (do ông S đại diện theo ủy quyền) và ông N đối với diện tích đất 406,3m². Đối với diện tích đất phía nguyên đơn chỉ ranh bao gồm diện tích đất nhà ông Hứa Hùng A và đất đã bán ông Nguyễn Văn M thì ông N xác định không tranh chấp.

4. *Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 là ông Đào Duy Hiền P trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông **N**, bà **T1** là vợ của ông **N**, bà **T1** xác định số tiền 1.000.000.000 đồng ông **N** thanh toán cho ông **S** là tiền riêng của ông **N** để ông **N** kinh doanh bất động sản, bà **T1** xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Ngọc D** trình bày:*

Bà **Trần Thị Ngọc D** là vợ của ông **S**, bà thống nhất với lời trình bày của ông **S**, bà **D** và ông **S** đều kinh doanh bất động sản. Theo như bà **D** được biết năm 2013 ông **S** có mua đất của ông **L** và bà **Kim L1**, sau này bán lại cho ông **N**. Nay ông **L** và bà **Kim L1** yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng thì bà **T1** không đồng ý và thống nhất theo ý kiến của ông **S**.

6. *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim L1** thống nhất trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản của chung của ông **L** và bà **Kim L1**, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

7. *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Liễu Thị Mỹ D1** trình bày:*

Bà **D1** 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 là **Nguyễn Liễu Bích T2**, sinh năm 1992 và **Nguyễn Liễu Bích V**, sinh năm 1992. Trước khi ông **M** sống với bà **D1** thì ông **M** có người vợ tên **Võ Ngọc H** và có 02 người con là **Nguyễn Minh Q** và **Nguyễn Thị Ngọc H1**. Bà **D1** cho rằng vì ông **M** nói với bà **D1** là giữa ông **M** và bà **H** không đăng ký kết hôn nên không cần phải ly hôn. Sau này bà **D1** mới biết giữa bà **H** và ông **M** là hôn nhân thực tế. Bà **D1** xác định số tiền ông **M** mua đất 88.384.000 đồng là tiền chung của ông **M** và bà **D1**, nhưng tất cả giấy tờ mua bán đất ông **M** đều đứng tên nên bà **D1** không có để cung cấp cho Tòa. Khi ông **M** còn sống không làm thủ tục tách thửa nên xảy ra tranh chấp, nay bà **D1** đồng ý để lại tài sản này cho ông **Nguyễn Minh Q** và bà **Nguyễn Liễu Bích T2** được quyền quản lý, sử dụng.

8. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Võ Ngọc H** trình bày:*

Thống nhất theo trình bày của bà **Liễu Thị Mỹ D1**, bà **H** và ông **M** kết hôn vào năm 1975 và sinh được 02 người con là **Nguyễn Minh Q** và **Nguyễn Thị Ngọc H1**, năm 1992 ông **M** chuyển công tác về tỉnh Bình Dương thì chung sống với bà **Liễu Thị Mỹ D1** và có 02 người con chung như trên. Bà **H** xác định bà **D1** có công sức đóng góp đối với phần đất ông **M** mua của ông **L** và bà **Kim L1**, nhưng hiện nay ông **M** đã chết, anh em trong gia đình thống nhất để lại tài sản này ông **Nguyễn Minh Q** và bà **Nguyễn Liễu Bích T2** được quyền quản lý, sử dụng.

9. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Minh Q** và **Nguyễn Liễu Bích T2** thống nhất trình bày:

Thống nhất theo lời trình bày của bà **D1**, bà **H**. Ông **Q** và bà **T2** yêu cầu ông **L** và bà **Kim L1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách thửa và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 112,7m² theo đo đạc thực tế thuộc thửa 61, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại **phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** cho ông **Nguyễn Minh Q** và bà **Nguyễn Liễu Bích T2**.

10. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Ngọc H1** và **Nguyễn Liễu Bích V** thống nhất trình bày:

Bà **H1** và bà **V** là con ruột của ông **Nguyễn Văn M** và đồng ý cho các anh chị của bà **V** và bà **H1** được quyền quản lý, sử dụng đối với 112,7m² thuộc thửa 61, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại **phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

11. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Mỹ L2** đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Hứa Hùng V1** thống nhất trình bày:

Năm 2006 bà **Mỹ L2** nhận chuyển nhượng 01 phần quyền sử dụng đất của bà **Kim L1** và ông **L** có diện tích ngang 3,9m, dài 11,9m thuộc thửa 61, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại **phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1502QSDĐ/BN do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) **T** cấp ngày 25/01/2000, thay đổi ngày 13/3/2000 cấp cho bà **Nguyễn Thị Kim L1**. Bà **Mỹ L2** và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông **Hứa Hùng V1** xác định số tiền 37.128.000 đồng là tiền chung của ông bà mua đất. Năm 2013 bà **Mỹ L2** và ông **V1** cho ông **Hứa Hùng A** là con trai xây nhà trên đất và ông **A** sinh sống ổn định cho đến nay.

12. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hứa Hùng A** và bà **Trần Thị Mỹ D2** trình bày:

Ông **A** là con ruột của ông **V1** và bà **Mỹ L2**, năm 2013 ông lập gia đình riêng thì được bà **Mỹ L2** và ông **V1** cho phần đất mà trước đây cha mẹ mua của ông **L** và bà **Kim L1** xây nhà, căn nhà là tài sản chung của ông **A** và vợ là bà **Trần Thị Mỹ D2**, khi xây dựng ông **A** không xin giấy phép xây dựng căn nhà. Ông **A** và bà **D2** có yêu cầu độc lập vào ngày 24/01/2018, yêu cầu ông **L** và bà **Kim L1** 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 **D2**.

13. Người làm chứng ông **Trần Thế T4**, ông **Trần Thế N2**, ông **Trần Thế N3**, ông **Trần Thế L3** và bà **Trần Thị Kiều O** thống nhất trình bày:

Năm 2006 ông **L** và bà **Kim L1** có bán đất cho bà **Mỹ L2** diện tích đất 46,41m² và ông **M** diện tích đất 110,48m². Lý do ông **T4**, ông **N2**, ông **N3**, ông **L3** và bà **O** ký tên tại hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **L**, bà **Kim L1** với ông **M** và bà **Mỹ L2** vì theo yêu cầu của bên mua đề nghị các con ông **L** ký tên với tư cách người làm chứng. Ông **T4**, ông **N2**, ông **N3**, ông **L3** và bà **O** xác định đây là tài sản riêng của ông **L**, bà **Kim L1** và không có ý kiến, yêu cầu gì.

14. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng C 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

15. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng C1 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 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. 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 Văn phòng C công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S là người được ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 ủy quyền với ông Nguyễn Kim L4.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Liễu Bích T2 đối với ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hứa Hùng A và bà Trần Thị Mỹ D2 đối với ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. 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 Văn phòng C công chứng được ký kết giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 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 Sở Sao 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).

5. 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 Văn phòng C công chứng, được ký kết giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 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 Văn phòng Công chứng Sở Sao 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 Kim L1 ngày 25/01/2000.

4. 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 Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 theo (hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do Văn phòng C) với ông Nguyễn Ngọc N có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất chuyển nhượng là 406,3m² (ký hiệu A của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng 004231, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 do Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 theo Hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do Văn phòng C) với ông Nguyễn Ngọc N đối với diện tích đất chuyển nhượng là 406,3m², thửa đất số 61, tờ bản đồ B2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: hướng Đông giáp đường đi chung (bê tông) dài 14,08m; hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Kim L1 dài 14,05m; hướng Nam giáp đường B 20 dài 28,7m; hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Kim L5 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.

5. 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 L1 ngày 25/01/2000 để điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 20/8/2018, nguyên đơn ông Trần Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 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 đã quyết định:

1. 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 T, tỉnh Bình Dương về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 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 L1) với ông Nguyễn Ngọc N.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số 50/2021/DS-GĐT ngày 22/02/2021 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

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 T, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn 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 T, tỉnh Bình Dương giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

* Tại Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm số 314/TB-TA ngày 09/5/2022, Tòa án nhân dân tối cao đã trả lời đơn của ông Trần Kim L và bà Nguyễn Thị Kim L1 với nội dung: Không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 50/2021/DS-GĐT ngày 22/02/2021 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. 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 Văn phòng C công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S là người được ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 ủy quyền với ông Nguyễn Kim L4.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Liễu Bích T2 đối với ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 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 D2 đối với ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Kim L về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do Văn phòng C công chứng, được ký kết giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 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 Sở Sao công chứng được ký kết giữa ông Nguyễn Vũ S và ông Nguyễn Ngọc N.

3. Không chấp nhận 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 Văn phòng C công chứng được ký kết giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 và ông Nguyễn Vũ S; không chấp nhận 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 Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng được ký kết giữa ông S với ông Nguyễn Ngọc N 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 (nay là thành phố) T cấp cho ông L và bà Kim L1 ngày 25/01/2000.

4. 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 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 Sở Sao công chứng giữa ông Nguyễn Vũ S là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 theo hợp đồng ủy quyền số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 do Văn phòng C công chứng với ông Nguyễn Ngọc N có hiệu lực pháp luật đối với diện tích đất chuyển nhượng là 406,3m².

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 406,3m², thuộc 01 phần thửa đất số 61, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Hướng Đông giáp đường đi chung (bê tông) dài 14,08m; hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị Kim L1 dài 14,05m; hướng Nam giáp đường B 20 dài 28,7m; hướng Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Kim L5 dài 28,89m là thuộc quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt và sở hữu hợp pháp cho ông Nguyễn Ngọc N (ký hiệu A của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P489183 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L1 ngày 25/01/2000 để điều chỉnh diện tích và cấp cho ông Nguyễn Ngọc N cho phù hợp với nội dung quyết định tại bản án này.

Ông Nguyễn Ngọc N có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Ông Nguyễn Vũ S có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Kim L và bà Nguyễn Thị Kim L1 số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và 657.777.730 đồng (sáu trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, bảy trăm ba mươi đồng) tiền lãi. Tổng cộng: 1.657.777.730 đồng

(một tỷ, sáu trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, bảy trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 24/10/2022 nguyên đơn ông **Trần Kim L** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim L1** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông **Trần Kim L** do bà **Trần Thị Kiều O** đại diện trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **S** với ông **N** giá trị 1.000.000.000 đồng là không đúng bởi giá thực tế khi chuyển nhượng có giá trị khoảng 4.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ thực tế là giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất mà căn cứ vào số tiền ghi trong hợp đồng để làm cơ sở tính giá trị đất là không phù hợp, không thực tế, thiếu khách quan. Theo Thông báo số 314/TB-TA ngày 09/5/2022 của Tòa án nhân dân tối cao có nội dung: “Ông **S** không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền nên không có cơ sở xác định ông **L**, bà **L1** chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho ông **S**”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **S** với ông **N** là không có cơ sở pháp lý. Nay nguyên đơn đã tìm được giấy nợ và cung cấp cho Tòa án nên có căn cứ xác định hợp đồng vay tài sản được thể hiện thông qua hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông **L** với ông **S** nên hợp đồng ủy quyền này bị vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **S** với ông **N** cũng vô hiệu. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra thu thập chứng cứ đầy đủ theo quy định tại Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tất cả đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

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. Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định chữ ký tại Hợp đồng ủy quyền số 06605 ngày 29/10/2013 là do ông **L**, bà **Kim L1** ký tên tại **Văn phòng C**; ông **L** và bà **L1** đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **S**. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 29/10/2013, tại **Văn phòng C**, tỉnh Bình Dương giữa ông **L**, bà **Kim L1** ký Hợp

đồng ủy quyền công chứng số 06605 cho ông S thay mặt ông L, bà L1 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 B2, tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P489183 ngày 25/01/2000, đăng ký biến động ngày 13/3/2000. Nguyên đơn cho rằng thực chất của việc ủy quyền trên là để cho ông S vay tiền giùm ông L, bà L1 nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó ông S khẳng định đã thực hiện đúng phạm vi ủy quyền. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2013 là hợp pháp. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này, ngày 18/5/2016 tại Văn phòng C1, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ B2 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 L1 biết sự việc đã chuyển nhượng đất cho ông N cũng không giao lại số tiền chuyển nhượng cho ông L, bà L1 là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Tại thời điểm ông L khởi kiện yêu cầu hủy 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, đã nhận đủ 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông N là hợp pháp. Do đó, không có cơ sở hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với ông N. Tuy nhiên, việc ông S chưa giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông L là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng ủy quyền nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông S phải có trách nhiệm giao lại cho ông L, bà L1 số tiền chuyển nhượng và tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông L, bà Kim L1 là không có cơ sở. Từ những phân tích trên, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Kim L và người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L và bà Kim L1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 21/6/2017, nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 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 Văn phòng C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Liễu Bích T2, ông Hứa Hùng A và bà Trần Thị Mỹ D2 có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kim L và việc rút đơn yêu cầu độc của ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Liễu Bích T2, ông Hứa Hùng A và bà Trần Thị Mỹ D2 là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2

Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q; bà Nguyễn Liễu Bích T2; ông Hứa Hùng A và bà Trần Thị Mỹ D2 là phù hợp.

[1.2] Đại diện bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng tất cả đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn cung cấp và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định: Chữ ký tại Hợp đồng ủy quyền số 06605 ngày 29/10/2013 là do ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Mỹ L2 ký tên tại Văn phòng C; ông L và bà Kim L1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Vũ S. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Ngày 18/7/2016, ông L có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2013 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương đã ký giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 với ông Nguyễn Vũ S, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Nguyễn Vũ S và ông Nguyễn Ngọc N.

[3.1] Xét hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2013: Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C ngày 29/10/2013 đã ký giữa ông Trần Kim L, bà Nguyễn Thị Kim L1 với ông Nguyễn Vũ S với nội dung ông S thay mặt ông L, bà L1 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 diện tích 606m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P489183, số vào sổ 01502 QSDĐ/BN do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/01/2000, đăng ký biến động ngày 13/3/2000. Xét thấy, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận việc thỏa thuận giao kết hợp đồng ủy quyền trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Tại thời điểm công chứng, bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền giao kết hợp đồng ủy quyền có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích và nội dung của hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền đã đọc hợp đồng ủy quyền, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng ủy quyền, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền này đã được Văn phòng C công chứng số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013. Do đó, hợp đồng ủy quyền là có giá trị pháp lý, ràng buộc trách nhiệm đối với các bên. Sau khi nhận ủy quyền thì đến ngày 18/5/2016, ông Nguyễn Vũ S đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Ngọc N với giá 1.000.000.000 đồng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

công chứng 004231, Quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 là phù hợp với nội dung nhận ủy quyền nêu trên. Tại Điều 2 của hợp đồng ủy quyền (bút lục 147) có nội dung: “*Thời hạn ủy quyền là 10 (mười) năm kể từ ngày Hợp đồng này được công chứng hoặc chấm dứt thời hạn theo quy định pháp luật*”. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2005, khi ông **S** thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **N** thì hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2013 đương nhiên được chấm dứt nên ông **L** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2013 không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Nguyên đơn cho rằng thực chất của việc ủy quyền trên là để cho ông **S** vay tiền giùm ông **L**, bà **Kim L1**. Tuy nhiên, ông **L** và bà **Kim L1** không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này, bị đơn ông **S** không thừa nhận có việc ủy quyền để vay tiền giùm. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cung cấp “*Giấy thỏa thuận vay nợ ngày 25/10/2013*” để làm căn cứ xác định hợp đồng vay tài sản được thể hiện thông qua hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông **L** với ông **S** nên hợp đồng ủy quyền này bị vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **S** với ông **N** cũng vô hiệu. Xét thấy, “*Giấy thỏa thuận vay nợ ngày 25/10/2013*” chỉ có chữ ký của bên cho vay là ông **Tổng Văn T5**, bên vay là bà **Nguyễn Thị Kim L1**, không có chữ ký xác nhận của ông **Nguyễn Vũ S** và ông **Trần Kim L** nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày trên của đại diện nguyên đơn.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C1**, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 đã ký giữa ông **S** với ông **Nguyễn Ngọc N** có nội dung: Bên chuyển nhượng: bà **Nguyễn Thị Kim L1** và ông **Trần Kim L** do ông **Nguyễn Vũ S** làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 06605, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2013 tại **Văn phòng C**. Bên nhận chuyển nhượng: Ông **Nguyễn Ngọc N**. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P489183, số vào sổ 01502QSĐĐ/BN do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L1 ngày 25/01/2000, đăng ký biến động ngày 13/3/2000, thửa đất số 61, tờ bản đồ số B2, địa chỉ thửa đất tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương*”. Diện tích chuyển nhượng 606m² (thổ cư 200m², đất trồng cây lâu năm 406m²). Giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Như đã phân tích tại mục [3.1] trên, hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2016 có giá trị pháp lý nên ông **S** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **N** là thực hiện đúng theo nội dung đã nhận ủy quyền. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C1**, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2016 đã ký giữa ông **Nguyễn Vũ S** và ông **Nguyễn Ngọc N** không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Tuy nhiên, sau khi nhận số tiền 1.000.000.000 đồng chuyển nhượng đất từ ông **N**, ông **S** chưa giao số tiền này lại cho ông **L** là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng ủy quyền. Quá trình giải quyết vụ án, ông **L** không yêu cầu ông **S** trả lại số tiền này mà yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hủy 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 1.000.000.000 đồng từ ông **S**. Do vậy, Tòa án

cấp sơ thẩm xử buộc ông **Nguyễn Vũ S** phải hoàn trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông **L**, bà **L1** và số tiền lãi theo mức suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm, tính từ ngày 18/5/2016 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 16/9/2022, là 06 năm 3 tháng 28 ngày: $(8.333.333 \text{ đồng} / 1 \text{ tháng} \times 75 \text{ tháng} + (277.777 \text{ đồng} \times 28 \text{ ngày})) = 632.777.731 \text{ đồng}$ là phù hợp.

[3.3] Ngày 18/5/2016, tại **Văn phòng C1**, ông **S** là người được ông **L**, bà **Kim L1** ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Ngọc N**, có sự chứng kiến và xác nhận của Công chứng viên là đúng quy định của pháp luật. Ông **N** xác định khi nhận chuyển nhượng đất có xem đất, ranh giới rõ ràng và nghĩ rằng phần diện tích đất trống là toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà **Kim L1**. Xuất phát từ việc Hợp đồng ủy quyền số 06605 ngày 29/10/2013 có hiệu lực nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông **S** với ông **Nguyễn Ngọc N** cũng có hiệu lực như đã phân tích tại mục [3.2] trên. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông **N** đồng ý chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng là $406,3\text{m}^2$ tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T** là phần đất trống, đối với phần diện tích đất mà hiện nay gia đình ông **M**, bà **Mỹ L2**, ông **Hứa Hùng A** đang sử dụng thì ông **N** không yêu cầu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông **N** chỉ yêu cầu công nhận chuyển nhượng diện tích đất $406,3\text{m}^2$ tọa lạc tại **khu phố B, phường B, thành phố T** là phần đất trống là phù hợp. Do ông **N** đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng cho ông **S** nên ông **N** có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, ông **N** là người nhận chuyển nhượng đất đúng theo quy định của pháp luật, là người thứ ba ngay tình tại thời điểm nhận chuyển nhượng nên yêu cầu độc lập của ông **N** được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 581, 582, 584, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3.4] Đối với diện tích đất còn lại cùng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Nguyễn Thị Kim L1**, không có đương sự nào yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp, các đương sự có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Kim L** và kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim L1**.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Trần Kim L** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim L1** đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Kim L** và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Kim L1**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Trần Kim L** và bà **Nguyễn Thị Kim L1** được miễn án phí phúc thẩm.

3. Bản án 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền