

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 83/2025/DS-PT
Ngày 11-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền
và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Quang Sơn

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tân Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 520/2024/TLPT-DS ngày 12/11/2024 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5170/2025/QĐ-PT ngày 20/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số D, Khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đinh Thị Bé M - Đoàn Luật sư tỉnh T.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số A, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Võ Văn N, sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Ngô Thanh B, sinh năm 1999

Địa chỉ: Số A, Khu phố C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.4. Anh Võ Ngọc G, sinh năm 1992

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Nơi ở hiện tại: Ấp T, phường H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1984

Địa chỉ: Ấp C, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Ông Đỗ Minh S, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp C, xã T (nay là khu phố C, thị trấn T), huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.7. Ông Võ Di T1, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.8. Bà Lê Thị Cẩm C1, sinh năm 1983

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/7/2022, bà P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 500m², thuộc thửa số 365, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với ông Nguyễn Văn C, giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 27/7/2022. Bà P đã thanh toán cho ông C đủ số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Việc các bên giao nhận tiền không có người làm chứng, khi giao tiền cho ông C thì bà P có làm biên bản giao nhận tiền nhưng do thời gian đã lâu nên bà P đã làm mất biên nhận. Trong biên bản hòa giải ngày 20/7/2023 tại Tòa án, ông C thừa nhận có nhận đủ số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng từ bà P.

Trước khi ký hợp đồng, bà P và ông C có đến phần đất này để xem xét thực tế và thấy trên đất có căn nhà gỗ, có người đang sinh sống trên đó. Bà P hỏi ông C ai đang ở trên đất thì ông C nói là người cho ở nhờ, khi nào ông C ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà P xong thì những người này sẽ tự dọn đi. Sau khi ký hợp đồng với ông C, bà P có yêu cầu tiến hành đo đạc phần đất này nhưng bà T, ông N không cho đo.

Ngày 19/10/2022, bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 096700 đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đến tháng 5/2023, bà P phát hiện trên đất có 01 căn nhà tường kiên cố được xây dựng gần hoàn thiện. Bà P làm đơn yêu cầu tháo dỡ công trình nhà xây dựng trái phép gửi Ủy ban nhân dân xã T nhưng không được phản hồi. Khi bà P làm đơn gửi cho Ủy ban nhân dân xã T thì nhà trên đất đã được xây dựng gần xong. Bà P đã nhiều lần yêu cầu ông C thực hiện hợp đồng mà các bên đã ký kết, ông C phải giao thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m² cho bà P quản lý, sử dụng và canh tác nhưng ông C không đồng ý.

Do đó, bà P yêu cầu ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị T, ông Võ Di T1 di dời đồ đạc, tháo dỡ căn nhà trên đất. Đồng thời, bà P yêu cầu ông Nguyễn Văn C, ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị T, ông Võ Di T1 có nghĩa vụ giao thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m² cho bà P. Bà P không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời.

Bà P không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn ông C và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà T. Trong trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 giữa bà P với ông C tại Văn phòng C2 vô hiệu thì bà P yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Theo đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thửa đất đang tranh chấp là do người làm dịch vụ (ông Ngô Thanh B) giới thiệu cho ông C nhận chuyển nhượng. Khi ông C nhận chuyển nhượng đất của ông B thì ông B nói nguồn gốc đất này là của vợ chồng ông N, bà T. Ông C có đến xem xét thực tế phần đất và thấy có người đang ở trên đất, khi đó ông B nói khi nào yêu cầu thì những người này sẽ di dời đi để giao đất.

Đến ngày 27/5/2022, ông Đỗ Minh S (là người nhận ủy quyền của ông B) có ra Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m² với ông C. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế giá thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên là 300.000.000 đồng. Ông C đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng cho ông B tại Văn phòng công chứng ngay sau khi ông C ký hợp đồng với ông S vì khi đó ông B cũng có mặt. Ông S chỉ là người nhận ủy quyền của ông B để ký tên trong hợp đồng với ông C. Việc giao nhận tiền mua bán đất là giữa ông B với ông C. Tuy nhiên, do tin tưởng nên các bên cũng không có làm biên nhận giao tiền và cũng không có ai làm chứng sự việc giao tiền nên ông C không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho Tòa án.

Sau khi ký hợp đồng, ông C được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Đến ngày 27/7/2022, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất nêu trên. Hợp đồng được các bên ký kết tại Văn phòng C2. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nhưng thực tế bà P không có đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông C vì giữa bà P với ông C có thỏa thuận khi nào ông C giao đất thì bà P mới trả tiền. Các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau về nội dung này, không có lập thành văn bản và thực tế bà P cũng chưa vào quản lý phần đất này.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông C không đồng ý. Đồng thời, ông C yêu cầu bà P phải trả cho ông C số tiền đã nhận chuyển nhượng chưa thanh toán là 500.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/7/2022. Ông C không yêu cầu tính lãi.

Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đỗ Minh S vô hiệu thì ông C yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật vì ông B có nhận 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất từ ông C. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị P vô hiệu thì ông C không đồng ý trả cho bà P số tiền chuyển nhượng đất 500.000.000 đồng vì bà P không có giao số tiền này cho ông C.

Theo đơn đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông bà do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngọc D năm 2000 với giá 200.000.000 đồng và bà T đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất năm 2020. Ông bà đã vào quản lý phần đất này từ năm 1990 cho đến nay. Khi vào quản lý đất, ông bà đã xây căn nhà cây trên đất. Năm 2010, Nhà nước cho ông bà xây căn nhà tình thương trên đất. Đến tháng 10/2022, do nhà tình thương bị hư hỏng nên ông bà xây lại căn nhà như hiện tại. Căn nhà được xây từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2023 thì hoàn chỉnh. Trong thời gian ông bà xây nhà, không có ai đến ngăn cản hay tranh chấp. Khoảng tháng 9/2022, bà P có đến thì ông bà mới biết phần đất nêu trên đã được sang tên cho bà P. Đến tháng 11/2022, bà P có dẫn 02 người đến đo đất nhưng ông bà không đồng ý cho đo đạc.

Lý do ông bà ký hợp đồng ủy quyền với ông B là do vợ chồng con trai ông bà là anh G, chị H có vay của ông B số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 10 triệu/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông B yêu cầu ông bà phải ra Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 ký giấy tờ để giao sổ đỏ đất cho ông B giữ làm tin thì ông B mới đồng ý cho vay tiền. Tại Văn phòng công chứng, ông bà có biết nội dung văn bản ký với ông B là để ủy quyền cho ông B quyết định các vấn đề liên quan đến thửa đất nêu trên nhưng thực tế hợp đồng ủy quyền này là hợp đồng giả cách nhằm mục đích đảm bảo cho số tiền vay của anh G, chị H. Khi các bên ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng thì có mặt ông bà, ông B và một người đàn ông đi chung với ông B nhưng không biết họ tên, địa chỉ. Ông bà hoàn toàn không có chuyển nhượng đất. Trong ngày ký hợp đồng ủy quyền, ông bà và ông B có ký văn bản thỏa thuận ngày 26/5/2022, mục đích ký văn bản thỏa thuận này để anh G, chị H và ông B thỏa thuận lãi suất của số tiền cho vay 200.000.000 đồng mà anh G, chị H phải đóng tiền lãi hàng tháng cho ông B là 10.000.000 đồng, không phải thỏa thuận thời gian lưu cư như trong nội dung văn bản thỏa thuận đã nêu. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2022 được ký giữa bà T, ông N với ông B tại Văn phòng C2 liên quan đến thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Hủy văn bản thỏa thuận ngày 26/5/2022 được ký giữa bà T, ông N với ông B.

Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022 được ký kết giữa ông Ngô Thanh B với ông Đỗ Minh S tại Văn phòng C2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đỗ Minh S tại Văn phòng C2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn C tại Văn phòng C2.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cấp từ bà Nguyễn Thị P sang bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Võ Văn N theo quy định pháp luật.

Đối với số tiền vay 200.000.000 đồng của ông Ngô Thanh B thì vợ chồng chị H và anh G sẽ có trách nhiệm trả cho ông B. Ngoài phần đất đang tranh chấp thì ông bà không còn phần đất nào khác để sinh sống.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Ngọc G và chị Nguyễn Thị H trình bày:

Anh chị là con ruột và con dâu của bà T, ông N. Anh chị thống nhất với phần trình bày của bà T, ông N. Sự việc tranh chấp xuất phát từ việc anh chị có vay của ông B số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất vay thỏa thuận là 10.000.000 đồng/tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay thì ông B có yêu cầu bà T, ông N ra Văn phòng công chứng ký giấy tờ để giao sổ đỏ cho ông B nhằm mục đích đảm bảo cho việc vay tiền giữa anh chị với ông B.

Sau khi bà T, ông N ký tên xong thì anh chị có nhận được số tiền 169.000.000 đồng được chuyển khoản từ tài khoản của người có tên M1 không phải ông B. Anh chị cũng không biết ông M1 là ai và hiện đang sinh sống ở đâu. Mặc dù các bên thỏa thuận số tiền vay 200.000.000 đồng nhưng trừ đi tiền chi phí hoa hồng nên anh chị chỉ nhận được số tiền chuyển khoản 169.000.000 đồng. Trong quá trình vay, anh chị có đóng tiền lãi cho ông B được 04 tháng, mỗi tháng đóng 10.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của chị H đến số tài khoản của người có tên là H2 (anh chị cũng không biết ông H2 là ai và hiện đang sinh sống ở đâu). Sau khi anh chị biết được sự việc ông B đã làm thủ tục sang tên đất của ông N, bà T cho người khác đứng tên thì anh chị mới không tiếp tục đóng lãi cho ông B. Đối với số tiền vay của ông B, anh chị sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông B theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh S trình bày:

Do người làm dịch vụ đất giới thiệu nên ông có quen biết với ông Ngô Thanh B. Ngày 26/5/2022, ông B có ký hợp đồng ủy quyền cho ông được chuyển nhượng, thế chấp... đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2.

Ngày 27/5/2022, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn C tại Văn phòng C2 đối với thửa đất nêu trên. Giá trong hợp đồng chuyển nhượng ghi là 100.000.000 đồng nhưng trên thực tế ông không có nhận tiền chuyển nhượng từ ông C. Việc chuyển nhượng đất là thỏa thuận giữa ông C với ông B, do ông C giao tiền cho ông B. Ông chỉ là người nhận ủy quyền của ông B để ký tên trên giấy tờ thay cho ông B. Khi ông ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2 thì có mặt ông C và ông B. Ông cũng không nhận thù lao từ ông B.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong vụ án này vì ông không có liên quan. Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022 được ký giữa ông với ông B và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông với ông C thì ông không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án này vì thực tế ông không có nhận tiền chuyển nhượng hay chi phí từ ông C và ông B. Việc ông C có giao tiền chuyển nhượng đất cho ông B hay không và giao số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu thì ông không nắm rõ.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Di T1 trình bày:

Anh là con ruột của bà T và ông N. Hiện tại, anh đang sống chung nhà với bà T, ông N trong căn nhà trên thửa đất số 365, tờ bản đồ 31, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất và căn nhà trên thửa đất đang tranh chấp là tài sản của cha mẹ anh. Các anh em của anh đã có gia đình riêng và đang sinh sống ở nơi khác. Cha mẹ của anh chỉ có vay tiền của ông B, không có chuyển nhượng đất. Số tiền cha mẹ anh vay của ông B là vay dùm anh G và chị H.

Anh thống nhất với ý kiến trình bày của ông N, bà T. Anh không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cẩm C1 trình bày:

Bà là chủ đất giáp ranh ở hướng Bắc của thửa đất đang tranh chấp giữa bà P với bà T, ông N. Ranh đất giữa bà với đất của bà T, ông N là tại trụ cột bê tông đã cắm sẵn từ xưa đến nay. Tuy nhiên, theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 08/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện diện tích đất do bà chỉ ranh thuộc phần có kí hiệu 365-4, diện tích 26,1m² là phần lệch ranh theo bản đồ địa chính và hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị P đứng tên (trước đây đất là bà T, ông N đứng tên). Phần diện tích đất lệch ranh này hiện do bà quản lý, sử dụng từ xưa đến nay.

Trong vụ án tranh chấp giữa bà P với ông C và ông N, bà T thì bà không có tranh chấp ranh đất trong vụ án này. Bà sẽ thỏa thuận với ông N, bà T về diện tích bị lệch ranh này. Nếu Tòa án quyết định phần đất đang tranh chấp là của ai và giao

lại cho người đó được quản lý, sử dụng thì bà sẽ khởi kiện riêng bằng vụ án khác đối với diện tích ranh bị lệch này (trong trường hợp bà không thỏa thuận được với vợ chồng bà T, ông N).

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 92, 147, 179, 227, 228, 271, 273, 277 Bộ Luật Tố tụng Dân sự; các Điều 40, 117, 118, 119, 123, 124, 131, 357, 407, 408, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQHĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 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 tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T và anh Võ Di T1 di dời đồ đạc, tháo dỡ căn nhà trên đất, đồng thời yêu cầu ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T, anh Võ Di T1 và ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ giao thửa đất 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m², tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị P quản lý, canh tác (có họa đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T:

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Võ Văn N với ông Ngô Thanh B vô hiệu; Tuyên bố văn bản thỏa thuận ngày 26/5/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Võ Văn N với ông Ngô Thanh B vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022 ký giữa ông Ngô Thanh B với ông Đỗ Minh S vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 ký giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đỗ Minh S vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn C vô hiệu.

[4] Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

[5] Ông Ngô Thanh B có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác đối với hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị H, anh Võ Ngọc G.

[6] Ông Nguyễn Văn C có quyền khởi kiện ông Ngô Thanh B bằng vụ kiện khác đối với số tiền nhận chuyển nhượng đã giao ông Ngô Thanh B nếu có.

[7] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Nguyễn Thị P để cấp lại cho ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T.

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

Ngày 23/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà P giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông C được công chứng đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý. Từ khi các bên ký hợp đồng đến khi đo đạc cắm trụ ranh thì không có nhà cửa, công trình kiến trúc nào trên đất. Trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà P với ông C thì ông N, bà T xây dựng căn nhà như hiện nay. Ông N, bà T biết đang có tranh chấp nhưng vẫn xây dựng nhà là không đúng. Bà P đã trả đủ 500.000.000 đồng cho ông C và đã đứng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì đề nghị buộc bà T, ông N phải có nghĩa vụ liên đới cùng với ông C trả tiền chuyển nhượng và tiền lãi theo quy định cho bà P vì nếu không có việc ủy quyền của bà T, ông N thì không có việc bà P nhận chuyển nhượng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông V trình bày: Bà T, ông N có một phần lỗi do ký hợp đồng ủy quyền với ông B, do đó bà T, ông N phải có nghĩa vụ trả 200.000.00 đồng cho bà P, ông C đồng ý trả 300.000.000 còn lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H cho rằng gia đình chị không có giao dịch với bà P nên không đồng ý với yêu cầu của bà P, ông C.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Riêng ông N, bà T, anh G, ông B được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 101/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét

kháng cáo của bà Nguyễn Thị P; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Di T1, ông Đỗ Minh S, bà Lê Thị Cẩm C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T, anh Võ Ngọc G, ông Ngô Thanh B được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 500m², thuộc thửa 365, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất trên hiện do gia đình ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T quản lý, sử dụng tuy nhiên bà Nguyễn Thị P là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà P căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 27/7/2022 giữa bà với ông C yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc ông C, bà T, ông N, anh T1 di dời tài sản, giao đất cho bà. Trong khi đó, ông C cho rằng ông không có nhận tiền từ bà P nên có yêu cầu phản tố, buộc bà P giao số tiền 500.000.000 đồng cho ông. Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà T cho rằng ông bà không có chuyển nhượng đất, ông bà chỉ có ký hợp đồng ủy quyền cho ông B để đảm bảo cho hợp đồng vay giữa ông B với anh G, chị H nên yêu cầu tuyên bố các hợp đồng ủy quyền, các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến phần đất tranh chấp vô hiệu, điều chỉnh giấy chứng nhận từ tên bà P sang tên của ông bà.

[2.2] Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm, chỉ có nguyên đơn kháng cáo đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn C nên cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần này của bản án, các phần khác không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị P:

[2.3.1] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C2 phù hợp với quy định tại các Điều 119, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng về nội dung do các hợp đồng ủy quyền giữa bà T, ông N với ông B, hợp đồng ủy quyền giữa ông B với ông S, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với C vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P với ông C cũng vô hiệu.

Giao dịch giữa bà P với ông C chỉ được bảo vệ khi giao dịch này ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại thời điểm giao dịch trên đất đã có căn nhà của ông N, bà T và ông N, bà T, anh T1 đang sinh sống nhưng bà P không hỏi ý kiến của những người này trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng trên đất không có công trình kiến trúc, tuy nhiên điều này mâu thuẫn với chính lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng, cụ thể bà P đã trình bày

bà và ông C có đến phần đất này để xem xét thực tế và thấy trên đất có căn nhà cây có người đang sinh sống. Bên cạnh đó, bà P cho rằng khi ông N, bà T xây lại căn nhà mới như hiện tại thì bà đã có nộp đơn yêu cầu tháo dỡ công trình nhà xây dựng trái phép cho Ủy ban nhân dân xã T nhưng căn cứ phiếu báo phát do bà P cung cấp cho Tòa án thể hiện thời gian bà P nộp đơn ngăn chặn cho Ủy ban nhân dân xã ngày 05/6/2023 - là sau ngày bà P nộp hồ sơ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C cho Tòa án. Ngoài ra, khi bà P nộp đơn ngăn chặn thì căn nhà trên đất tranh chấp đã được ông N, bà T xây gần như hoàn thành nên không có cơ sở xác định bà P ngay tình khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông C. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu.

[2.3.2] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Phần đất đang tranh chấp vẫn do ông N, bà T quản lý sử dụng nên không buộc bà P hoàn trả lại đất. Đối với số tiền 500.000.000 đồng cấp sơ thẩm buộc ông C phải trả lại cho bà P, do ông C không có kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét lại. Giá thực tế của thửa đất là 350.000.000 đồng ($700.000 \text{ đồng/m}^2 \times 500\text{m}^2$), giá chuyển nhượng mua bán giữa các bên là 500.000.000 đồng nên không có thiệt hại thực tế xảy ra nên cấp sơ thẩm chỉ buộc ông C trả lại cho bà P số tiền đã nhận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc buộc bà T, ông N có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 500.000.000 đồng là không phù hợp, bởi vì đây là hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa bà P với ông C, đồng thời nguyên đơn cũng không chứng minh được ông N, bà T có tham gia vào giao dịch chuyển nhượng nêu trên hoặc có nhận tiền từ bà P.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 101/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 92, 147, 179, 227, 228, 271, 273, 277 Bộ

Luật Tố tụng Dân sự; các Điều 40, 117, 118, 119, 123, 124, 131, 357, 407, 408, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQHĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T và anh Võ Di T1 di dời đồ đạc, tháo dỡ căn nhà trên đất, đồng thời yêu cầu ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T, anh Võ Di T1 và ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ giao thừa đất 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m², tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Nguyễn Thị P quản lý, canh tác (có họa đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

[3] Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T:

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Võ Văn N với ông Ngô Thanh B vô hiệu; Tuyên bố văn bản thỏa thuận ngày 26/5/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Võ Văn N với ông Ngô Thanh B vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 27/5/2022 ký giữa ông Ngô Thanh B với ông Đỗ Minh S vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 ký giữa ông Nguyễn Văn C với ông Đỗ Minh S vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022 ký giữa bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Văn C vô hiệu.

[4] Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

[5] Ông Ngô Thanh B có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác đối với hợp đồng vay tài sản với bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị H, anh Võ Ngọc G.

[6] Ông Nguyễn Văn C có quyền khởi kiện ông Ngô Thanh B bằng vụ kiện khác đối với số tiền nhận chuyển nhượng đã giao ông Ngô Thanh B nếu có.

[7] Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 365, tờ bản đồ số 31, diện tích 500m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Nguyễn Thị P để cấp lại cho ông Võ Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc T.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 4.749.000đ (Bốn triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C không được chấp nhận nên buộc bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị P đã nộp

tạm ứng xong chi phí này nên buộc ông Nguyễn Văn C phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Thị P ½ số tiền chi phí tố tụng là 2.374.500đ (Hai triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm đồng).

[9] Về án phí:

[9.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003847 ngày 31/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải chịu 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000666 ngày 01/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Văn C còn phải nộp thêm số tiền án phí là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

H3 lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Võ Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001626 ngày 24/11/2023, số 0001625 ngày 24/11/2023, số 0001627 ngày 24/11/2023, số 0000412 ngày 25/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

[9.2] Án phí phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003104 ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

[10] Kể từ ngày bản án, quyết định 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rễn