

Bản án số: 175/2025/DS-PT
Ngày: 20/3/2025
V/v “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: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 558/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn L, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 17/2 ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Chị Lê Thị Thanh N, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện N, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1988;

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà V:* Anh Lý Thái T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện N, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2.2. Ông Ngô Văn P, sinh năm 1982; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 318 ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2.3. Ông Mai Thanh P, sinh năm 1978; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 78 ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1972; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 47/2 ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1978; *(có mặt)*

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bến Tre.

3.3. Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H;

Địa chỉ: Số 530B1 khu phố 3, phường Phú Khương, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H:* Chị Lê Phan Mỹ V, sinh năm 1999. Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

3.4. Ông Đỗ Minh S, sinh năm 1981; *(đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không có lý do)*

Địa chỉ: Số 536B ấp Chánh Đông, xã Tiên Thủy, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

* **Người kháng cáo:** Ông Trần Ngọc S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án và trong quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ông Bùi Văn L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre, đất vuông nuôi tôm (hiện do chị ông L là bà Bùi Thị P quản lý); Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre, trên đất có 01 căn nhà nền gạch, vách lá, mái lợp tole, phần đất còn lại là ao vuông nuôi tôm (hiện do chị ông L là bà Bùi Thị P quản lý).

Do có nhu cầu vay vốn nên ông L gặp bà Trần Thị V thỏa thuận bà V cho ông L vay số tiền 500.000.000 đồng, để làm tin bà V yêu cầu ký cho bà hợp đồng ủy quyền toàn quyết định, định đoạt 02 thửa đất nêu trên.

Ngày 28/5/2022, hai bên đến Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H ký 02 hợp đồng ủy quyền và giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền xong đã trên 03 tháng mà bà V không giao tiền nên ông L yêu cầu bà V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà V chỉ hứa hẹn nhưng không trả.

Hiện nay các thửa đất nêu trên đã được chuyển đổi cho người khác cụ thể như sau:

- Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 cho ông Ngô Văn P.

- Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/9/2022 cho ông Mai Thanh P.

- Ngày 21/3/2023 ông Ngô Văn P, bà Trần Ngọc Q chuyển nhượng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Ngọc S.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị V, chứng thực số 4631 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H ngày 28/5/2022 là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị V, chứng thực số 4632 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H ngày 28/5/2022 là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Bùi Văn L mà đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị V với ông Mai Thanh P đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Bùi Văn L mà đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị V với ông Ngô Văn P đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Ngô Văn P, bà Trần Ngọc Quê với ông Trần Ngọc S đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

** Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị V trình bày:*

Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Trần Thị V với ông Bùi Văn L là để bảo đảm cho việc vay tiền, cụ thể ông L, bà Phương có đề nghị vay số tiền 500.000.000 đồng, tuy nhiên vào ngày ký hợp đồng bà V chỉ giao cho ông L, bà Phương số tiền là 300.000.000 đồng nhưng sau khi ông L, bà Phương kiểm tiền cho rằng không đủ 500.000.000 đồng như số tiền cam kết cho vay ban đầu nên ông L, bà Phương không chịu nhận. Sau đó, bà V có giao cho bà Phương số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại giao sau nhưng bà Phương cũng không đồng ý.

Nay ông L khởi kiện, đối với yêu cầu của ông L, ông đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà V và ông L liên quan đến hai thửa đất tranh

chấp (thửa đất số 233, tờ bản đồ 17, tọa lạc ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 15, tờ bản đồ 7, tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre), đồng ý với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L đối với hai thửa đất mà bà Trần Thị V làm đại diện ông L ký kết hợp đồng ủy quyền lại cho ông Đỗ Minh S để ông S ký kết hợp đồng với ông Ngô Văn P và ông Mai Thanh P.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đại diện theo ủy quyền của ông Mai Thanh P trình bày:*

Do ông Đỗ Minh S là người môi giới bất động sản giới thiệu cho ông Mai Thanh P là ông Bùi Văn L cần chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre với giá là 300.000.000 đồng, ông P thấy giá cả hợp lý nên ông P đồng ý mua, vì ông P mua để chờ bán lại nên không tiến hành đo đạc xác định vị trí của thửa đất. Ông S nói là ông L đã ủy quyền cho bà V, bà V ủy quyền lại cho ông S được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này nên ông P đồng ý mua.

Ngày 31/5/2022, ông P và ông S (người đại diện cho ông L) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre với giá là 300.000.000 đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng vì ông S nói ghi như vậy để được giảm tiền thuế và bao sang tên. Sau khi ông P và ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P đã giao đủ số tiền cho ông S và có lập giấy giao nhận tiền ngày 31/5/2022. Đến ngày 23/9/2022, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nay ông L khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Trần Thị V và ông Đỗ Minh S, công chứng số 4748 ngày 31/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3243,6m², tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L (mà đại diện ủy quyền là bà Trần Thị V, bà Trần Thị V ủy quyền cho ông Đỗ Minh S) với ông Mai Thanh P, công chứng số 4751 ngày 31/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H; đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre thì ông P không đồng ý vì ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này hợp pháp và đã giao tiền đầy đủ. Căn cứ Điều 1 của hợp đồng ủy quyền ngày 28/5/2022 thể hiện nội dung: “Trong phạm vi ủy quyền, bên B được ủy quyền cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật. Mọi quyết định của bên B là quyết định của bên A”, điều này chứng minh ông L đã

đồng ý cho bà Trần Thị V được quyền ủy quyền cho người thứ ba nên ngày 31/5/2022 bà V đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Minh S. Do đó, hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2022 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, ngày 31/5/2022 ông Đỗ Minh S đại diện cho ông Bùi Văn L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Thanh P. Đồng thời, hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2022 căn cứ Điều 1 thể hiện nội dung: “Bên B được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, nhận các khoản tiền phát sinh từ việc ủy quyền nêu trên ...”, điều này chứng minh ông Đỗ Minh S được quyền nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre từ ông Mai Thanh P nên giữa ông S và ông P có lập giấy giao nhận tiền ngày 31/5/2022.

Nay yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre giải quyết những vấn đề sau đây:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L và ông Mai Thanh P đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre, theo số công chứng 4751, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H có hiệu lực pháp luật; Đồng thời, ông P yêu cầu ông L giao thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Bùi Văn L và bà Trần Thị V, công chứng số 4632 ngày 28/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H; Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Trần Thị V và ông Đỗ Minh S, công chứng số 4748 ngày 31/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn L (mà đại diện ủy quyền là bà Trần Thị V, bà Trần Thị V ủy quyền cho ông Đỗ Minh S) với ông Mai Thanh P, công chứng số 4751 ngày 31/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Ông P yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông Bùi Văn L và ông Đỗ Minh S phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền là 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật với lãi suất là 1,66%/tháng, tạm tính từ ngày 31/5/2022 đến ngày 31/5/2024 số tiền là 300.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 24 tháng bằng số tiền 119.520.000 đồng, tổng cộng là 419.520.000 đồng.

** Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc S trình bày:*

Căn cứ theo hồ sơ vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự, nay ông Trần Ngọc S yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau đây:

Công nhận hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Bùi Văn L và bà Trần Thị V, công chứng số 4631 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H ngày 28/5/2022 đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Công nhận hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Trần Thị V với ông Đỗ Minh S, công chứng số 4747 ngày 31/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 17, diện tích 4.000.2m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Bùi Văn L (mà đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị V, bà Trần Thị Văn ủy quyền cho ông Đỗ Minh S) với ông Ngô Văn P, công chứng số 4750 ngày 31/5/2022 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Ngô Văn P, bà Trần Ngọc Q với ông Trần Ngọc S, công chứng số 951 ngày 21/3/2023 tại Văn phòng Công chứng P đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện Thanh Phú, tỉnh Bến Tre.

** Theo bản khai, ông Ngô Văn P trình bày:*

Qua ông Đỗ Kế T, ông có ký thế chấp thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre nhưng bà Trần Thị V ký cho ông và nhận đủ là 600.000.000 đồng, ông Đỗ Kế T hứa là chịu trách nhiệm, do ông tin tưởng ông Đỗ Kế Thanh nên không có xem thửa đất trên và ông cũng không biết đất nằm ở đâu, mọi chuyện do ông Đỗ Kế T quyết định, sau một thời gian ông T cũng không đóng lãi cho ông. Sau đó, ông Đỗ Kế T kêu ông ký hợp đồng chuyển nhượng lại, ký với ai ông cũng không rõ, ông chỉ ký rồi về, nói với ông ký lại 400.000.000 đồng, ông chấp nhận ký lại lỗi nhưng ký xong ông bảo ra sổ người ta mới đưa tiền, cho tới nay ông vẫn chưa nhận lại được tiền và ông cũng bị mất luôn thửa đất trên. Nay ông mới biết ông Đỗ Kế T và bà Trần Thị V lừa dối ông, việc ký chuyển nhượng giữa ông với người sau thì ông chưa nhận được tiền nên ông không đồng ý nhận trách nhiệm.

** Theo bản khai, bà Bùi Thị P trình bày:*

Số tiền ông Bùi Văn L vay bà Trần Thị V là 500.000.000 đồng nhưng thực tế bà V không có giao số tiền nào, nay thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn, yêu cầu tuyên các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên là vô hiệu, buộc các bị đơn trả lại đất cho ông Bùi Văn L.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 28/5/2022 giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị V, chứng thực số 4631, 4632 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H; Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Bùi Văn L (mà đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị V, bà Trần Thị V ủy quyền cho ông Đỗ Minh S) với ông Mai Thanh P đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre; Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Bùi Văn L (mà đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị V, bà Trần Thị V ủy quyền cho ông Đỗ Minh S) với ông Ngô Văn P đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre; Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Ngô Văn P, bà Trần Ngọc Q với ông Trần Ngọc S đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh P.

Buộc ông Đỗ Minh S có nghĩa vụ trả cho ông Mai Thanh P số tiền là 368.724.000 đồng.

Kể từ khi 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

1.3. Ông Trần Ngọc S không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Nếu có tranh chấp số tiền từ việc chuyển nhượng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre, ông Trần Ngọc S có quyền khởi kiện ở vụ án khác để được xem xét, giải quyết.

Đương sự căn cứ nội dung quyết định của bản án để liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh về quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu

cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S trình bày:*

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì ông là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay ông là người đang quản lý, sử dụng thửa đất này nên ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Thanh N trình bày:*

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông S, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lý Thái T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P trình bày:*

Ông Sao nhận sang nhượng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre là không hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, buộc ông S trả lại thửa đất này cho gia đình bà.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre liên quan đến hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Sao và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vào ngày 28/5/2022, giữa ông Bùi Văn L và bà Trần Thị V có ký với nhau 02 hợp đồng ủy quyền, theo đó bà V được ông L ủy quyền cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn.... đối với 02 thửa đất là thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre; trong phạm vi ủy quyền thì bà V được ủy quyền cho bên thứ ba. Trên cơ sở 02 hợp đồng ủy quyền này, ngày 31/5/2022, bà V tiếp tục ký 02 hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Minh S với nội dung ông S được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn... đối với 02 thửa đất nêu trên. Vào ngày 31/5/2022, ông S đại diện cho bà V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 17 cho ông Mai Thanh P và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17 cho ông Ngô Văn P. Ngày 23/9/2022, ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre và ngày 21/7/2022, ông Phát được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre. Ngày 21/3/2023, ông Phát (đồng thời đại diện cho vợ là bà Trần Ngọc Q) lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Ngọc S, đến ngày 06/4/2023 ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17. Các hợp đồng trên đều được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bà V thừa nhận giữa bà với ông L ký kết với nhau hợp đồng ủy quyền là nhằm mục đích để bà V vay số tiền 500.000.000 đồng cho ông L nhưng do bà V giao không đủ số tiền này nên tiếp tục ủy quyền lại cho ông S để vay tiền đưa cho ông L nhưng ông L không đồng ý nhận và đến nay giữa các bên cũng chưa thực hiện việc giao nhận số tiền này. Khi bà V lập hợp đồng ủy quyền với ông S để ông S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, ông P thì thực tế ông S cũng không đưa cho bà V số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông P cũng thừa nhận việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17 từ ông S (đại diện cho bà V) là để đảm bảo số tiền 600.000.000 đồng mà ông cho bà V vay. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên 02 hợp đồng ủy quyền ngày 28/5/2022 giữa ông L với bà V và 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2022 giữa ông S (đại diện cho bà V) với ông Phát và giữa ông S (đại diện cho bà V) với ông P vô hiệu là có căn cứ. Do ông P có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu liên quan thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện

tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông S có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền là 368.724.000 đồng gồm 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 31/5/2022 đến ngày 18/9/2024 với số tiền 68.724.000 đồng là phù hợp. Đối với phần này, nguyên đơn, bị đơn, ông S và ông P đều không có kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với kháng cáo của ông S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phát với ông vào ngày 21/3/2023 vì ông cho rằng ông là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, diện tích 4.000,2m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre từ ông P là ngay tình, hợp pháp vào thời điểm chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: hiện nay ông Sao là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17; theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2023 thì xung quanh thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17 được cắm các trụ bê tông và rào lưới B40, trên đất có xây dựng 01 căn nhà vách tường, mái tole, diện tích xây dựng dài 05m, ngang 04m, cửa thiếc là của ông Sao nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc với các đương sự để giải quyết đối với các tài sản này trên đất là sẽ khó khăn trong quá trình thi hành án. Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm, ông Sao không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng tại văn bản trình bày ý kiến bị đơn bà V có đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật, đồng thời bà P người được ông L giao quản lý đất cũng có yêu cầu là buộc ông S phải trả lại đất cho bà. Như vậy, trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích cho nguyên đơn ông L được biết là nguyên đơn có yêu cầu ông S trả lại đất cho nguyên đơn hay không mà chỉ căn cứ duy nhất vào yêu cầu của ông S để không giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu là chưa giải quyết toàn diện vụ án, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do bản án sơ thẩm liên quan thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre có hiệu lực nên cần điều chỉnh về phần án phí cho phù hợp; đối với phần bị hủy thì nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre,

giao Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung đối với hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy một phần nên ông S không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung đối với hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan thửa đất số 233, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre không kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Cụ thể:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 117, 118, 124, 131, 166, 170, 407 Bộ luật Dân sự 2015.

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 28/5/2022 giữa ông Bùi Văn L với bà Trần Thị V, chứng thực số 4632 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H; Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Bùi Văn L (mà đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị V, bà Trần Thị V ủy quyền cho ông Đỗ Minh S) với ông Mai Thanh P đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.243,6m², tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh P.

Buộc ông Đỗ Minh S có nghĩa vụ trả cho ông Mai Thanh P số tiền là 368.724.000đ (Ba trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ khi 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

1.3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện P, tỉnh Bến Tre khi đương sự có yêu cầu. *(Có họa đồ thửa đất kèm theo)*

2. Về chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ với số tiền là 11.644.000đ (Mười một triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn đồng). Mỗi bên chịu 50%, do ông L đã nộp tạm ứng trước nên bà Trần Thị V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L số tiền là 5.822.000đ (Năm triệu tám trăm hai mươi hai nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị V có nghĩa vụ nộp số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Ông Đỗ Minh S có nghĩa vụ nộp số tiền 18.436.200đ (Mười tám triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho ông Bùi Văn L số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002011 ngày 11/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho ông Mai Thanh P số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000088 ngày 12/4/2024, số tiền 10.391.000đ (Mười triệu ba trăm chín mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001469 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Ngọc S không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Ngọc S số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003454 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

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 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 (1b);
- TAND huyện P (1b);
- Chi cục THADS huyện P (1b);
- Phòng TT, KT và THA; VP (3b);
- Các đương sự (8b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt