

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **102/2023/DS-PT**

Ngày 28/2/2023.

V/v: "*Tranh chấp HĐ ủy quyền
và HĐ chuyển nhượng QSD
đất*".

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 2 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 387/2022/TLPT-DS, ngày 05/12/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 370/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2023/QĐPT-DS ngày 18/01/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Anh T; Địa chỉ: TDP 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Tấn B; Địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Tấn B: Ông Phạm Văn P, Địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H; Địa chỉ: TDP 6, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Như H1, sinh năm 1994; Địa chỉ: TDP 6, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Huyền T1; Cùng địa chỉ: 85B L, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – đều có mặt.

3. Anh Hoàng V và anh Hoàng Phi L; Địa chỉ: TDP 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (anh L có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Thu H2; Địa chỉ: TDP 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

6. Ủy Ban nhân dân huyện C– vắng mặt.

7. Văn phòng công chứng K, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Hoàng Anh T trình bày:**

Tôi và ông B có quen biết với nhau từ trước, ngày 14/01/2021 tôi ủy quyền cho ông Phạm Tấn B, mục đích của việc ủy quyền là để nhờ ông Phạm Tấn B vay tiền ngân hàng chứ không có việc ủy quyền cho ông B toàn quyền và thay mặt tôi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 18/01/2021 ông B xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 76, tờ bản đồ 61), diện tích 265m² tọa lạc tại tổ dân phố 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH647879 ngày 09/5/2017 cho bà Lê Thị T3 - ngày 18/7/2018 tặng cho ông Hoàng Anh T.

Ngày 20/01/2021 ông Nguyễn Văn H được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận được nhận chuyển nhượng tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên (theo hồ sơ số 001736.CN.003).

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của tôi bị xâm phạm, nên tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền ngày 14/01/2021 giữa ông Hoàng Anh T và ông Phạm Tấn B và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn B với ông Nguyễn Văn H ngày 18/01/2021.

*** Bị đơn anh Phạm Tấn B trình bày:**

Trong năm 2020 ông Hoàng Anh T có nợ tôi tổng số tiền 378.000.000 đồng. Vì ông T không còn khả năng trả nợ nên vào ngày 14/01/2021 ông T đã đồng ý ủy quyền cho tôi toàn quyền định đoạt việc chuyển nhượng, thế chấp, ... đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 76, tờ bản đồ 61), diện tích 265m² tọa lạc tại tổ dân phố 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH647879 ngày 09/5/2017 cho bà Lê Thị T3 - ngày 18/7/2018 tặng cho ông Hoàng Anh T.

Ngày 18/01/2021, tôi đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Văn H với số tiền là 450.000.000 đồng. Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng, tôi đã đưa ông H đến nhà ông T để nhận bàn giao đất

và ông T còn xin ở lại một thời gian để thu xếp chỗ ở mới. Việc tôi bán đất cho ông H thì ông T hoàn toàn biết rõ và không có ý kiến gì.

Trong quá trình làm hồ sơ sang tên, ông T có đến nhà tôi mượn thêm một vài lần với số tiền 9.000.000 đồng, tổng cộng ông T có vay của tôi 387.000.000 đồng. Đến tháng 02/2021, khi tôi nhận đủ tiền từ ông H thì tôi đã trả lại cho ông T 50.000.000 đồng còn dư.

Đồng thời, khi ông H bán lại đất cho bà N và bà T1 thì ông T còn ra mở cửa cho bà N và bà T1 đo đất và nói rõ là đang ở nhà thuê lại của ông H, bà H1. Vì vậy, ông T không biết việc ông làm hợp đồng ủy quyền cho tôi để bán đất là không có cơ sở.

Nay ông Hoàng Anh T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền ngày 14/01/2021 giữa ông Hoàng Anh T và ông Phạm Tấn B và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Tấn B với ông Nguyễn Văn H ngày 18/01/2021 thì tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

*** Bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:**

Ngày 18/01/2021 tôi nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Anh T và anh Phạm Tấn B thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 76, tờ bản đồ 61), diện tích 265m² tọa lạc tại tổ dân phố 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH647879 ngày 09/5/2017 cho bà Lê Thị T3 - ngày 18/7/2018 tặng cho ông Hoàng Anh T.

Trước khi nhận chuyển nhượng, tôi có hỏi anh B là tại sao ông T lại ủy quyền cho anh B để bán thì được anh B trả lời là ông T nợ tiền của B, do không có tiền để trả nên đã ủy quyền cho B bán để trả nợ. Sau khi xem xét các giấy tờ được công chứng hợp lệ, tôi đã đồng ý mua thửa đất 76 nói trên với giá 450.000.000 đồng.

Ngày 24/6/2021 vợ chồng tôi chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Huyền T1 với giá 650.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã áp dụng biện pháp ngăn chặn vì có yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Anh T.

Ngày 11/10/2021 Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Huyền T1 về yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Huyền T1 với ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Như H1 là vô hiệu thì tôi không chấp nhận vì tôi nhận chuyển nhượng thửa đất 76 từ ông Hoàng Anh T và ông Phạm Tấn B được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác lập ngày 20/01/2021. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng tôi có thể chấp tại ngân hàng mà không gặp phải cản trở nào phía gia đình ông T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Huyền T1 trình bày:**

Ngày 19/6/2021, sau khi bàn bạc thỏa thuận, chúng tôi đã đi đến thống nhất nhận chuyển nhượng của ông H và bà H1 đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07, diện tích 265m² tọa lạc tại tổ dân phố 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH647879 ngày 09/5/2017, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 20/01/2021 với giá 650.000.000đ. Ngày 24/6/2021 các bên đã tiến hành thủ tục công chứng để chuyển nhượng theo quy định. Chúng tôi cùng vợ chồng ông H đến ngân hàng rút sổ đỏ ra và công chứng chuyển nhượng. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, chúng tôi đã tiến hành thanh toán cho ông H và bà H1 đủ số tiền 650.000.000đ và ông H, bà H1 đã cam kết quyền sử dụng đất không có tranh chấp.

Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, chúng tôi đã nộp hồ sơ tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và đã tiếp nhận. Tuy nhiên, ngày 05/7/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có giấy mời chúng tôi lên vì có đơn khiếu nại. Lúc này chúng tôi mới biết là thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng đang tranh chấp trong một vụ án và quyền sử dụng đất chúng tôi đang nhận chuyển nhượng đang bị tòa án yêu cầu tạm dừng việc cho tặng, chuyển nhượng, thế chấp.... đối với thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng.

Khi biết thửa đất đang bị tranh chấp chúng tôi yêu cầu ông H, bà H1 trả lại số tiền 650.000.000đ và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông H và bà H1 cố tình né tránh không thực hiện.

Vì vậy, chúng tôi làm đơn yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng đăng công chứng K công chứng ngày 24/6/2021 giữa chúng tôi và ông H, bà H1. Đồng thời buộc ông H, bà H1 trả lại chúng tôi số tiền 650.000.000đ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chúng tôi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Như H1 trình bày:

Vợ chồng chúng tôi nhận mua bán chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp công khai và được đăng ký sang tên và thực hiện nghĩa vụ tài chính, gia đình tôi cũng đã thế chấp ở ngân hàng và không có ai tranh chấp

Ngày 24/6/2021 vợ chồng tôi chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Huyền T1 với giá 650.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã áp dụng biện pháp ngăn chặn vì có yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Anh T.

Bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Huyền T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là không thuyết phục và không có căn cứ, việc hủy hợp đồng là xâm phạm đến

quyền lợi của chúng tôi vì chúng tôi không có lỗi. Chúng tôi không chấp nhận hủy hợp đồng và trả lại tiền mà là tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:

Tôi là vợ của ông Hoàng Anh T, qua sự việc giữa chồng tôi và ông B tôi không hề hay biết vì tôi không ở cố định 1 chỗ do buôn bán và trông cháu nội cho con đi làm xa. Gia đình tôi không có ý định bán đất và nhà vì cả nhà gần 10 người chỉ có một mảnh đất nhỏ để ở nên không có ý định bán hoặc chuyển nhượng cho ai. Sự việc xảy ra tôi mới biết là do tin người ông T nhận kết nghĩa nên bị anh B lừa bán nhà tôi. Khi sự việc xảy ra tôi và con tôi mới biết mặt anh Phạm Tấn B.

Trong bản tự khai và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Hoàng Phi L

Gia đình tôi được bà nội tôi cho một thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07, diện tích 265m² tọa lạc tại tổ dân phố 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Khoảng thời gian trước tết tôi có nghe bố tôi bị người khác mượn sổ đỏ để vay mượn, thế chấp cho ngân hàng lấy vốn làm ăn và bố tôi có làm giấy ủy quyền cho anh B nhưng anh B đã lợi dụng tình cảm dùng giấy ủy quyền của bố tôi ký (bản thân bố tôi mất bị mờ, tinh thần không minh mẫn, không đọc lại nội dung văn bản ủy quyền) và hoàn toàn không báo cho mẹ tôi. Nay bố tôi làm đơn khởi kiện thì tôi hoàn toàn đồng ý với ý kiến của ông Hoàng Anh T.

Trong bản tự khai và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Hoàng V trình bày:

Ông Phan Tấn B có mối quan hệ với bố tôi là ông Hoàng Anh T và có nhận bố tôi làm bố nuôi chiếm đoạt tài sản đất đai và bán đất đai nhà cửa mà không báo cho gia đình tôi biết. Trong thời gian đó tôi có thấy ông B qua lại chỗ bố tôi, tôi nghĩ đó là mối quan hệ bình thường nhưng ông B lại lừa đảo bố tôi, chiếm đoạt tài sản bán cho người khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện C đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Việt H3 trình bày:

Ngày 09/5/2017 bà Lê Thị T3 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 647879 thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07, diện tích 265m² tọa lạc tại tổ dân phố 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 18/7/2018 bà Lê Thị T3 đã tặng cho ông Hoàng Anh T thửa đất trên và được chi chánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đăng ký biến động.

Ngày 14/01/2021, ông Hoàng Anh T lập hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Tấn B tại văn phòng công chứng K với nội dung: Được quyền thay mặt ông nộp hồ sơ, nhận kết quả và ký tên vào các văn bản, giấy tờ liên quan đến công việc trong đó có

công việc được toàn quyền tặng cho, cho thuê, cho mượn, phân chia tài sản, chuyển nhượng, đặt cọc, thỏa thuận giá chuyển nhượng... đối với thửa đất trên.

Ngày 18/01/2021 ông Phạm Tấn B đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên và đã được văn phòng công chứng K chứng nhận tại số công chứng 307, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021.

Ngày 20/01/2021 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trên và được chi chánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cdăng ký biến động trang tư theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng K trình bày:

Ngày 14/01/2021 ông Hoàng Anh T và ông Phạm Tấn B đến văn phòng công chứng K yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền sử dụng đất số CH 647879. Bên ủy quyền là ông Hoàng Anh T và bên được ủy quyền là ông Phạm Tấn B. Nội dung ủy quyền là toàn quyền sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất trên; thời hạn là 10 năm. Sau khi tiếp nhận hồ sơ Công chứng viên đã kiểm tra hồ sơ đầy đủ và hợp lệ. Vì vậy, văn phòng đã soạn thảo hợp đồng theo ý chí, nguyện vọng của 2 bên, đọc lại và giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của 2 bên, các bên đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Tại thời điểm ký kết ông T và ông B có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên văn phòng công chứng K tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền số 260, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2021.

Ngày 18/01/2021 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CH647879 bên chuyển nhượng là ông Hoàng Anh T có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Tấn B theo hợp đồng ủy quyền số 260 ngày 14/01/2021, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H. Sau khi tiếp nhận hồ sơ Công chứng viên đã kiểm tra các thông tin đến nhân thân và tài sản đã đầy đủ, hợp lệ và không bị ngăn chặn. Vì vậy, văn phòng đã soạn thảo hợp đồng theo ý chí, nguyện vọng của 2 bên, đọc lại và giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của 2 bên, các bên đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên. Tại thời điểm ký kết ông B và ông H có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên văn phòng công chứng K tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền số 307, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2021.

Văn phòng công chứng K khẳng định việc công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, tuân thủ các trình tự, thủ tục về công chứng, không trái đạo đức xã hội.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số: 78/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T.

Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 14/01/2021 giữa ông Hoàng Anh T và ông Phạm Tấn B có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2021 giữa ông Phạm Tấn B và ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Hoàng Anh T có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 76, tờ bản đồ 61), diện tích 265m² tọa lạc tại tổ dân phố 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất được Ủy ban nhân dân huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH647879 ngày 09/5/2017, cấp cho bà Lê Thị T3, chuyển nhượng trang tư cho ông Nguyễn Văn H, ngày 20/01/2021.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Huyền T1 đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Như H1.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H đối với ông Hoàng Anh T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2022, nguyên đơn ông Hoàng Anh T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận bởi việc ký kết hợp đồng ủy quyền là đảm bảo đúng quy định, được Công chứng tại Văn phòng công chứng K. Nội dung ủy quyền được nêu rõ trong Hợp đồng, việc ông Phạm Tấn B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H là thực hiện đúng nội dung ủy quyền. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc ông Hoàng Anh T giao trả đất là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện nên cần sửa bản án theo hướng hủy bỏ nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

[1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa 76, tờ bản đồ 61), diện tích 265m² tọa lạc tại tổ dân phố 7, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là của bà Lê Thị T3 (mẹ ông Hoàng Anh T). Đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH647879 ngày 09/5/2017 cho bà Lê Thị T3. Ngày 18/7/2018, bà Lê Thị T3 tặng cho ông Hoàng Anh T, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận biến động sang tên cho ông Hoàng Anh T. Tại phiên tòa, ông T cùng vợ, con cũng thừa nhận về nguồn gốc tài sản như trên nên đây là tài sản riêng của ông Hoàng Anh T, ông T có quyền tự mình định đoạt đối với tài sản này.

[2] Xét nội dung kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 14/01/2021 – được công chứng tại Văn phòng công chứng K, HĐXX thấy rằng:

Ngày 14/01/2021, ông Hoàng Anh T lập hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Tấn B với nội dung: Ông T ủy quyền cho ông B được thực hiện việc “tặng cho, cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, thế chấp” đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 07, diện tích 265m² tọa lạc tại thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH647879 ngày 09/5/2017. Hợp đồng ủy quyền được phòng công chứng K chứng thực số 260, quyển 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2021. Ông Hoàng Anh T cho rằng hợp đồng ủy quyền không minh bạch, ông T không được đọc thông qua hợp đồng ủy quyền và ông T chỉ ủy quyền cho ông B vay vốn ở ngân hàng, không ủy quyền chuyển nhượng đất, lời khai của ông T là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ nội dung ủy quyền đã được thể hiện rõ trong Hợp đồng ủy quyền, dưới mục “Bên A”, ông T đã ký tên, điểm chỉ và xác nhận nội dung “tôi đã đọc và đồng ý” nên kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này là không có cơ sở.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 18/01/2021 giữa người chuyển nhượng là ông Phạm Tấn B và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, HĐXX nhận thấy:

Trên cơ sở của Hợp đồng ủy quyền ngày 14/01/2021, ngày 18/01/2021 ông Phạm Tấn B đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, công chứng tại văn phòng công chứng K. Các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tài chính nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ông T cho rằng khi ông B bán đất thì ông không được thông báo, không biết là không có cơ sở xem xét bởi quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T cũng thừa nhận có lần ông B dẫn một người (sau này ông biết là ông H) lên xem đất. Như vậy là T có chứng kiến việc mua bán đất giữa ông H và ông B. Đối với việc trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi tên ông Phạm Tấn B là người đồng

sở hữu, thì đây là sai sót trong việc đánh máy nhưng không làm thay đổi các nội dung mà ông T đã ủy quyền, mặt khác ông B cũng không tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản này. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2021 giữa ông Phạm Tấn B và ông Nguyễn Văn H là có căn cứ, nên kháng cáo của nguyên đơn đối với nội dung này là không có cơ sở xem xét.

[4] Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ai có yêu cầu nguyên đơn giao trả đất nhưng cấp sơ thẩm vẫn tuyên buộc nguyên đơn giao trả đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện nên cần sửa án sơ thẩm theo hướng hủy bỏ nội dung này. Đương sự có yêu cầu bảo vệ quyền lợi của mình được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[5] Đối với nội dung Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Huyền T1 đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Như H1; Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H đối với ông Hoàng Anh T không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Anh T kháng cáo toàn bộ bản án, do sửa một phần bản án nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Anh T – Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 562 của Bộ luật Dân sự.
- Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T.

Công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Hoàng Anh T và bên nhận ủy quyền là ông Phạm Tấn B, được Văn phòng Công chứng K công chứng ngày 14/01/2021 có hiệu lực pháp luật.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Tấn B với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, được Văn phòng Công chứng K công chứng ngày 18/01/2021 có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Về chi phí tố tụng khác: Ông Hoàng Anh T phải chịu 4.000.000đ tiền chi phí thẩm định và định giá được khấu trừ vào số tiền ông T đã nộp cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar vào ngày 15/6/2022.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm

- Nguyên đơn ông Hoàng Anh T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và 300.000đ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0001262 ngày 12/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Huyền T1 được nhận lại số tiền số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0001368 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Văn H được nhận lại số tiền số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 60AA/2021/0001309 ngày 05/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2.4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2021/0013751 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Mgar;
- Chi cục THADS huyện C;
- đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ;

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương