TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 185/2024/DS-PT
Ngày: 04-4-2024
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 Nguyễn Thị Huyền.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Phan Trí Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà***: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 592/2023/DS-PT ngày 12 tháng 12 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 126/2023/DS-ST ngày 29-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Phi T, sinh năm 1979; địa chỉ: số B, tổ A, khu phố A, ấp B, xã A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Huyền T1, sinh năm 1995; địa chỉ: số D Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 28/3/2024), có mặt.

1.2. Bà Lê Thị Thu L, sinh năm 1980; địa chỉ: tổ A, ấp V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H – Luật sư, Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Hồng D, sinh năm 1988; địa chỉ: số D đường P, tổ H, khu H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hồng C, sinh năm 1963; địa chỉ: số B đường V, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/9/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Ngọc H1 – Luật sư, Công ty L4, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H, có mặt.

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

3.1. Ông Trương Ngọc Minh D1, sinh năm 1986; địa chỉ: số C Hồ V, tổ C, khu F, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1993; địa chỉ: số A H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.3. Ông Đỗ Cao Duy L1, sinh năm 1986; địa chỉ: số A đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.4. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1, đăng ký thay đổi ngày 05/7/2023); địa chỉ: số A Đại Lộ B, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thụy Bảo O, sinh năm 1976 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.5. Văn phòng C1; địa chỉ: số G, khu D, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phú Q, sinh năm 1984 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bị đơn bà Lê Thị Hồng D.

4.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Ngọc Minh D1, ông Nguyễn Xuân T2, ông Đỗ Cao Duy L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/02/2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/6/2023; quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn (ông T, bà L) thống nhất trình bày:*

Bà Lê Thị Thu L và ông Nguyễn Phi T là người được cấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy

chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022. Do có nhu cầu tách thửa và lên thổ cư đối với thửa đất nêu trên nên bà L, ông T đã ủy quyền cho bà D được toàn quyền thực hiện các thủ tục đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, bà D không thực hiện việc tách thửa và lên thổ cư mà đem quyền sử dụng đất nêu trên đi sang nhượng cho người khác. Sau nhiều lần liên hệ bà D nhưng không được nên ông T, bà L khởi kiện bà D tại Tòa án nhân dân huyện D và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Quá trình tham gia tố tụng, ông T, bà L biết được bà D đã ủy quyền cho ông Trương Ngọc Minh D1, sau đó ông D1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân T2. Ông T, bà L đã có đơn khởi kiện bổ sung và xác định yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D giải quyết các nội dung sau:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 2622 ngày 18/3/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà L, ông T và bà D;

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 12424 ngày 10/11/2022 tại Văn phòng C1 giữa bà D và ông Trương Ngọc Minh D1;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 giữa ông Trương Ngọc Minh D1 và ông Nguyễn Xuân T2. Đồng thời yêu cầu xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với đề nghị của ông Nguyễn Xuân T2 thì ông T, bà L không đồng ý và yêu cầu Tòa án nhân dân huyện D tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/02/2023.

** Quá trình tố tụng và trình bày ý kiến của bị đơn, đại diện bị đơn như sau:*

Từ khi thụ lý vụ án đến ngày 26/9/2023, bị đơn bà D cố tình vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Ngày 27/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng C đến Tòa án giao nộp hợp đồng ủy quyền ngày 26/9/2023, nội dung bà D ủy quyền cho ông Phạm Hồng C được toàn quyền tham gia vụ án với tư cách là bị đơn. Ngày 28/9/2023, ông Phạm Hồng C đến Tòa án giao nộp hồ sơ đề nghị mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Phạm Công Đ, đồng thời đề nghị được sao chụp tài liệu, chứng cứ. Tòa án lập biên bản làm việc ghi nhận lại sự việc và cho ông Phạm Hồng C được sao chụp tài liệu, chứng cứ. Đối với yêu cầu mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp sẽ được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn, Luật sư Phạm Công Đ có mặt. Ông C cung cấp chứng cứ mới là hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2021 giữa ông Phạm Quang Đ1 và bà Lê Thị Thùy T3 đối với thửa đất 234, tờ bản đồ 16 tọa lạc tại xã Đ,

huyện D và hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2022 giữa bà Phạm Thị L2 và bà Lê Thị Thùy T3 đối với thửa đất 124 (tách thửa), tờ bản đồ số 18 không rõ địa chỉ thửa đất. Căn cứ 02 hợp đồng nêu trên, đại diện nguyên đơn đề nghị hoãn phiên tòa do phát sinh chứng cứ mới. Sau khi Hội đồng xét xử hội ý và quyết định không chấp nhận yêu cầu mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, yêu cầu hoãn phiên tòa của đại diện bị đơn thì đại diện bị đơn và Luật sư ra về, không tham gia phiên tòa.

** Quá trình tham gia tố tụng đến tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T2) trình bày:*

Ông T2 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L, diện tích 2104,4m^2. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T2 hoàn toàn tuân thủ các quy định của pháp luật đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2 được công chứng số 000157, quyển số 01/2023 TP/CC–SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Sở Sao ngày 10/01/2023. Giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Giá trị 250.000.000 đồng được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng là do yêu cầu của bên bán để giảm các khoản phí, nghĩa vụ của bên bán với cơ quan Nhà nước. Ông T2 xác định đã giao đủ số tiền 2.500.000.000 đồng, bên bán cũng đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, ông T2 đang thực hiện thủ tục sang tên thì bị ông T, bà L khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Sau khi nhận các thông báo của Tòa án về việc ông T, bà L khởi kiện bà D và việc Tòa án nhân dân huyện D áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất mà ông T2 nhận chuyển nhượng, ông T2 có ý kiến như sau :

- Đề nghị Tòa án nhân dân huyện D buộc ông T, bà L phải nộp 20% tiền bảo đảm tương ứng với số tiền thực tế ông T2 mua đất là 2.500.000.000 đồng.

- Ông T2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L. Do ông T, bà L không cung cấp được chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện của mình. Yêu cầu khởi kiện không có căn cứ và việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông T2 do tiền thanh toán mua đất là tiền ông T2 vay mượn và đã thanh toán đầy đủ tiền mua đất cho bên bán.

Tòa án nhân dân huyện D có giải thích về quyền khởi kiện yêu cầu độc lập, tuy nhiên, ông T2 xác định chưa yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện D giải quyết hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời để ông T2 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông D1 thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện D yêu cầu ông T và bà L bồi thường thiệt hại theo hợp đồng đặt cọc mà người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà L đã thực

hiện ký kết với ông T2. Ông T2 xác định đây là ý kiến và không phải yêu cầu độc lập của ông T2 trong vụ án.

** Quá trình tham gia tố tụng đến tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông L1) trình bày:*

Bà L, ông T là chủ quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L, diện tích 2104,4m^2. Ngày 18/3/2022, ông T, bà L ủy quyền cho bà D được toàn quyền đối với thửa đất nêu trên (quyết định giá sang nhượng, sang nhượng...). Căn cứ hợp đồng ủy quyền nêu trên thì bà D đã sang nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 2.104,4m^2 cho ông L1 với giá 2.020.000.000 đồng vào ngày 10/11/2022. Ông L1 đặt cọc số tiền là 2.000.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng là tiền ông L1 giữ lại để làm thủ tục sang tên và đóng các loại thuế, phí mà việc chuyển nhượng yêu cầu. Sau khi chuyển khoản đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà D, bà D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1. Tại hợp đồng đặt cọc có thể hiện nội dung bà D đồng ý ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác theo yêu cầu của ông L1.

Mặt khác, ông Nguyễn Xuân T2 muốn mua quyền sử dụng đất nêu trên nên ông L1 đã thỏa thuận bán quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T2 với giá 2.500.000.000 đồng. Để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất nêu trên ông L1 yêu cầu bà D ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trương Ngọc Minh D1 để ông D1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2. Việc ủy quyền giữa bà D, ông D1 và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D1 và ông T2 đều được công chứng hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng 250.000.000 đồng là để giảm các khoản thuế, phí khi chuyển nhượng. Như vậy, ông L1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L. Vì lý do ông T, bà L đưa ra lý do là không có căn cứ. Tại phiên tòa, ông L1 cung cấp các hợp đồng ông T, bà L ủy quyền về xe ô tô để chứng minh việc ông T, bà L khai nhận việc không hiểu biết quy định pháp luật là không có cơ sở.

Tòa án nhân dân huyện D có giải thích về quyền khởi kiện yêu cầu độc lập, tuy nhiên ông L1 xác định chưa yêu cầu độc lập.

** Quá trình tham gia tố tụng ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông D1) được tóm tắt như sau:*

Theo ông D1 được biết thì ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L cần bán thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L, diện tích 2.104,4m^2 nên ông D1 đã giới thiệu cho ông Đỗ Cao Duy L1 mua. Sau khi xem đất và thống nhất giá

chuyển nhượng là 2.020.000.000 đồng thì bên bán do bà Lê Thị Hồng D đại diện ký kết với ông Đỗ Cao Duy L1 hợp đồng đặt cọc. Ông L1 giao cho bà D số tiền 2.000.000.000 đồng và giữ lại 20.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng. Giữa ông L1 và bà D có thỏa thuận nội dung về việc bà D phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác khi ông L1 yêu cầu. Để thuận tiện cho việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông L1 yêu cầu bà D ký hợp đồng ủy quyền cho ông D1 ngày 10/11/2022. Sau đó, ông L1 yêu cầu ông D1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Xuân T2 với giá thực tế là 2.500.000.000 đồng. Ông D1 thực hiện đúng yêu cầu của ông L1, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Xuân T2, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1). Ông D1 đã nhận số tiền 2.500.000.000 đồng từ ông T2 và giao đủ lại cho ông L1. Theo yêu cầu của ông L1 nên giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Do ông L1 bận công việc nên ông L1 xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của vụ án.

** Quá trình tham gia tố tụng ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng C1) được tóm tắt như sau:*

Ngày 18/3/2022, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền toàn quyền liên quan đến thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L, diện tích 2.104,4m^2. Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng nêu trên, công chứng viên đã kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, nhận thấy việc công chứng là hợp pháp nên Công chứng viên đã công chứng hợp đồng ủy quyền số 2622, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2022 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Phí T4, bà Lê Thị Thu L và bên nhận ủy quyền là bà Lê Thị Hồng D.

Ngày 10/11/2022, Văn phòng C1 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền lại liên quan đến hợp đồng ủy quyền số 2622, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2022 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Phí T4, bà Lê Thị Thu L và bên nhận ủy quyền là bà Lê Thị Hồng D cho bên thứ ba. Sau khi kiểm tra hồ sơ hợp lệ Công chứng viên đã công chứng hợp đồng ủy quyền số 12424, quyển số 11/2022 TP/SCC/HĐGD ngày 10/11/2022 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Phí T4, bà Lê Thị Thu L do bà Lê Thị Hồng D đại diện và bên nhận ủy quyền lại là ông Trương Ngọc Minh D1.

Văn phòng C1 xác định hợp đồng ủy quyền số 2622, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2022 và hợp đồng ủy quyền số 12424, quyển số 11/2022 TP/SCC/HĐGD ngày 10/11/2022 được công chứng đúng trình tự, thủ

tục quy định. Đối với yêu cầu của các đương sự, Văn phòng C1 đề nghị Tòa án nhân dân huyện D giải quyết theo quy định pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Văn phòng công chứng Nguyễn Văn H2) được tóm tắt như sau:*

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 000157, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2023 do Văn phòng C1 Nguyễn Văn H2 công chứng xác định đây là quan hệ pháp luật dân sự giữa các bên nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện D xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu L, ông Nguyễn Phi T về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

1. Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 2622, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2022 tại Văn phòng C1 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Phí T4, bà Lê Thị Thu L và bên nhận ủy quyền là bà Lê Thị Hồng D đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 12424, quyển số 11/2022 TP/SCC/HĐGD ngày 10/11/2022 tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L.

3. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000157, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2023 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L.

Ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" quy định tại Điều 121 của Bộ luật Tố

tụng dân sự đối với tài sản: Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 164131, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 04988 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/03/2022 cho ông Nguyễn Phi T và bà Lê Thị Thu L theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2023/QĐ – BPKCTT ngày 10/02/2023.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/10/2023, bị đơn bà Lê Thị Hồng D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 16/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc Minh D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T2 và ông Đỗ Cao Duy L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Hồng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T2, ông Đỗ Cao Duy L1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để làm rõ các tình tiết liên quan vụ án mà cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (Luật sư Trần Ngọc H1) trình bày: Ngày 18/3/2022, nguyên đơn, bị đơn đã ký Hợp đồng ủy quyền. Tại Điều 1 của Hợp đồng thể hiện nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn được toàn quyền thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất 184; được ủy quyền cho người thứ 3. Từ Hợp đồng ủy quyền bị đơn đã ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất này cho ông L1, đồng thời bị đơn ký giấy ủy quyền cho ông D1 và phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, ông T2. Tòa cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 18/3/2022. Bị đơn không đồng ý nên kháng cáo, vì cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do vì sao có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông K (là người chuyển nhượng thửa đất 184 cho nguyên đơn), mọi giao dịch từ thửa đất 184 bắt nguồn từ bà Lê Thị Thùy T3. Bị đơn đã đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà Lê Thị Thùy T3, ông Phan Công K1, ông K2 tham gia tố tụng và cung cấp một số tài liệu chứng cứ, nhưng không được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, để cấp sơ thẩm làm rõ các tình tiết liên quan vụ án mà cấp sơ thẩm chưa làm rõ và đưa những

người mà bị đơn đã yêu cầu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (Luật sư Nguyễn Doãn H) trình bày:

Trong quá trình tố tụng, các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật, nhưng các đương sự không có ý kiến và không có bất kỳ khiếu nại hành vi tố tụng của cấp sơ thẩm.

Bị đơn và những người liên quan cho rằng cần phải đưa những người liên quan khác vào tham gia tố tụng và cung cấp một số tài liệu nhưng không liên quan đến vụ án, ý kiến này không làm thay đổi nội dung vụ án, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy Bản án dân sự số 126/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện D để giải quyết lại theo quy định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Hồng D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc Minh D1, ông Nguyễn Xuân T2, ông Đỗ Cao Duy L1 làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[1.2] Nguyên đơn bà Lê Thị Thu L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Văn phòng Công chứng Sở Sao, Văn phòng C1, ông Trương Ngọc Minh D1 đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lê Thị Hồng D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T2, ông Đỗ Cao Duy L1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Việc thay

đổi yêu cầu kháng cáo của các đương sự không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Vợ chồng ông Nguyễn Phi T, bà Lê Thị Thu L là chủ sử dụng diện tích đất 2.104,4m^2 thuộc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04988 ngày 11/03/2022.

Ngày 18/3/2022, tại Văn phòng C1 vợ chồng ông T, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Hồng D thay mặt và nhân danh ông T, bà L thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18; bà D được ủy quyền cho người thứ 3; thời hạn ủy quyền là 03 (ba) năm kể từ thời điểm hợp đồng này được công chứng.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 18/3/2022. Ngày 10/11/2022, bà Lê Thị Hồng D và ông Đỗ Cao Duy L1 đã ký hợp đồng đặt cọc, mục đích bà D chuyển nhượng cho ông L1 thửa đất số 184 với giá 2.020.000.000 đồng, ông L1 đã giao cho bà D tiền cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Cùng ngày 10/11/2022, bà Lê Thị Hồng D ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trương Ngọc Minh D1 tại Văn phòng C1, với nội dung ông D1 được thay mặt và nhân danh ông T, bà L thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18.

Ngày 20/12/2022, ông Trương Ngọc Minh D1 ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Xuân T2, mục đích chuyển nhượng thửa đất số 184 với giá 2.500.000.000 đồng, ông T2 đã giao cho ông D1 đủ số tiền 2.500.000.000 đồng.

Ngày 10/01/2023, Tại Văn phòng Công chứng Sở Sao ông Trương Ngọc Minh D1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân T2, mục đích chuyển nhượng thửa đất 184, với giá 250.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng).

Cùng ngày 10/01/2023, ông D1 và ông T2 ký biên bản bàn giao tài sản, nội dung ông D1 bàn giao cho ông T2 quản lý thửa đất số 184.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000157, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2023 đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, được ký kết giữa ông Trương Ngọc Minh D1 và ông Nguyễn Xuân T2. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với thửa đất số 184 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạnh ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.*".

Tại mục 3 phần Quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: "*Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000157, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2023 tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C1) đối với thửa đất số 184, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương*", tuy nhiên không giải quyết hậu quả của hợp đồng là không đúng quy định pháp luật, giải quyết chưa triệt để vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, không có việc giao nhận số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giá ghi trong hợp đồng), nên khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không giải quyết đối với số tiền được ghi trong hợp đồng, là không có căn cứ. Vì ngày 20/12/2022, ông Trương Ngọc Minh D1 ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Xuân T2, mục đích chuyển nhượng thửa đất số 184 với giá 2.500.000.000 đồng, ông T2 đã giao cho ông D1 đủ số tiền 2.500.000.000 đồng (ngày 20/12/2022 giao 500.000.000 đồng; ngày 10/01/2023 giao 2.000.000.000 đồng) (bút lục 164); ngày 10/01/2023, ông Trương Ngọc Minh D1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân T2, để chuyển nhượng thửa đất 184, nhưng giá ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng, tại bản tự khai ngày 19/6/2023 và bản tự khai ngày 14/6/2023 ông Trương Ngọc Minh D1, ông Nguyễn Xuân T2 đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04988 ngày 11/03/2022 hiện ai đang quản lý, chỉ thu thập bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04988 ngày 11/03/2022, không yêu cầu đương sự cung cấp bản sao hoặc bản chính để đối chiếu.

[4] Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng và điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 29 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. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Hồng D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Cao Duy L1, ông Nguyễn Xuân T2, ông Trương Ngọc Minh D1.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D xét xử theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Hồng D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Cao Duy L1, ông Nguyễn Xuân T2, ông Trương Ngọc Minh D1 không phải nộp.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Hồng D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0009581 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân T2 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0009517 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho ông Trương Ngọc Minh D1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0009541 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Hoàn trả cho ông Đỗ Cao Duy L1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0009516 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Thẩm phán Thành viên **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Trần Thị Thắm **Phan Trí Dũng** **Nguyễn Thị Huyền**

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa dân sự, Tổ HCTP;

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

Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Minh Tấn Trần Thị Thắm Nguyễn Thị Huyền