

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 181/2024/DS-PT

Ngày: 07-10-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín; ông Phạm Thái Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/9 và 07/10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2024/QĐ - PT ngày 19/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2024/QĐ-PT ngày 13/3/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17/2024/QĐ-PT ngày 08/4/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 74/2024/TB-TA ngày 19/6/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 50/2024/QĐ9PT-DS ngày 18/7/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 102/2024/TB-TA ngày 20/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2024/QĐ-PT ngày 13/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Minh T, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Số G A quốc lộ A, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Thu T1, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Số A, đường

T, khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thái H, sinh năm 1998; Nơi cư trú: Thôn F, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên hệ: Lô A, khu dân cư H, đường T, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1987 và ông Trần Hoàng P, sinh năm 1988. Là 02 Luật sư thuộc Công ty L thuộc Đoàn Luật sư T8.

Địa chỉ trụ sở: 51/8A (tầng trệt) đường T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1992; Nơi cư trú: Khu phố E, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Huỳnh Thị Bích T3, sinh năm 1992; HKTT: Số A L, phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Khu phố E, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2, bà T3: Bà Huỳnh Thị Hồng D, sinh năm 1999; Nơi cư trú: Thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

3. Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Toại T4. Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Địa chỉ: Số B, đường L, phường A, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy T5.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thùy T5. Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

5. Văn phòng Công chứng Trần Huy K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Huy K. Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Thu T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà T, bà H, ông T2, Luật sư H1, Luật sư P; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1/ Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 21/5/2019, tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh, bà T và bà T1 đã ký kết hợp đồng ủy quyền số 000005482. Theo nội dung hợp đồng ủy

quyền này, bà T đã ủy quyền cho bà T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với các quyền sử dụng đất của cá nhân bà T là 02 thửa đất sau:

Thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 ngày 16/01/2017.

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450404 ngày 16/01/2017.

Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, bà T đã giao cho bà T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 02 thửa đất nêu trên. Theo thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền, bà T1 có nghĩa vụ phải thực hiện công việc ủy quyền và thông báo cho bà T về việc thực hiện các công việc đó.

Tuy nhiên, kể từ khi ký kết hợp đồng ủy quyền cho đến nay, bà T1 không thực hiện đúng những công việc đã thỏa thuận và cũng không hề thông báo gì cho bà T biết.

Nhận thấy, bà T1 không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận, bà T nhiều lần yêu cầu bà T1 trả lại cho bà T 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên. Tuy nhiên, bà T1 không hợp tác, không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên được ủy quyền đến mức làm cho bên ủy quyền không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Do đó, vào ngày 09/12/2022, bà T đã lập văn bản đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số 000005482 và đã thông báo cho bà T1 được biết. Vào ngày 21/12/2022, bà T đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đức Linh nhưng đến ngày 22/12/2022, bà T1 vẫn sử dụng hợp đồng ủy quyền mà bà T đã đơn phương chấm dứt trước đó để làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng con gái ruột 02 thửa đất trên với giá trị hợp đồng là 08 tỷ đồng và đã công chứng thành công. Ngày 23/12/2022, bà T nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh và đã gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đ để kịp thời ngăn chặn làm thủ tục sang nhượng 02 thửa đất nêu trên.

Quá trình khởi kiện, khởi kiện bổ sung, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

Tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 000005482 ngày 21/5/2019 được công chứng tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu T1.

Buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 trả lại cho bà T 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 và số CE 450404, được Sở T cấp cùng ngày 16/01/2017.

Buộc bà T1 giao trả cho bà T thửa đất số 249 và thửa đất số 95 nêu trên.

Yêu cầu bà Huỳnh Thị Thu T1 thực hiện hành vi thông báo toàn bộ nội dung công việc ủy quyền đã thực hiện và bàn giao lại cho bên ủy quyền những lợi ích thu được khi thực hiện việc ủy quyền trong trường hợp bà T1 đã thực hiện công việc ủy quyền.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2022 giữa bà Huỳnh Thị Thu T1 và ông Nguyễn Xuân T2, bà Huỳnh Thị Bích T3, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Huy K là giao dịch dân sự vô hiệu.

2/ Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T1 và bà Huỳnh Minh T là chị em ruột của nhau. Vào tháng 01 năm 2019 bà Huỳnh Minh T có ý định khởi kiện “tranh chấp chia tài sản sau ly hôn” với chồng là ông Nguyễn Lộc H2, sinh năm: 1971 (là chồng cũ của bà Huỳnh Minh T). Thì bà T có nhờ bà T1 giúp là cho bà T đứng tên 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 số CE 450442 thửa số 248, số CE 450402 thửa số 249; số CE 450404 thửa số 95 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 16/01/2017 và thửa đất số 597C, giấy chứng nhận QSD đất số BX 243596 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/12/2014 với mục đích để bà T có lợi thế trong yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn với chồng cũ và để tin tưởng thì bà T nói sẽ làm lại hợp đồng ủy quyền lại 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó cho bà T1, toàn quyền quyết định. Vì là em ruột nên bà T1 đã đồng ý giúp bà T và bà T1 cũng là người mà bà T ủy quyền để giải quyết vụ tranh chấp tài sản sau ly hôn với chồng cũ của bà T.

Vì muốn giúp em gái của bà T1, theo lời hứa thì vào ngày 23/01/2019 bà T1 và bà T có hợp đồng tặng cho toàn bộ tài sản của bà T1 gồm 04 thửa đất nêu trên với mục đích để bà T có lợi thế trong yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn với chồng cũ (chứ không có giao dịch mua bán gì và khi nào bà T1 cần lấy lại hay làm các thủ tục khác thì chỉ cần nói bà T là được).

Sau khi làm hợp đồng tặng cho bà T 04 thửa đất theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà T đã làm các thủ tục để mình được đứng tên trang 4 trong 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Theo như lời bà T đã hứa để bà T1 tin tưởng bà T thì vào ngày 21/05/2019, bà T1 và bà T đã làm hợp đồng ủy quyền toàn phần cho bà T1 để bà T1 vẫn có thể định đoạt tài sản của mình, cho bà T1 được tất cả các quyền từ chuyển quyền sử dụng tài sản đến thế chấp, làm giấy tờ... đối với 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450442 thửa số 248, số CE 450402 thửa số 249; số CE 450404 thửa số 95 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh B của bà T1 vào ngày 21/5/2019 từ bà T sang bà T1 theo hợp đồng ủy quyền số 000005482 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng Công chứng T, Tp . trong vòng 20 năm. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 243596 thửa số 597C do UBND huyện Đ cấp ngày 27/12/2014 nay là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 531493 thửa số 140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/04/2021 thì khi nào bà T1 muốn lấy lại thì bà Huỳnh Minh T sẽ trả lại bà T1.

Trong thời gian Toà án còn đang giải quyết tranh chấp giữa bà T và ông H2. Thì vào tháng 05/2021, bà T1 có yêu cầu bà T trả lại bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 243596 thửa số 597C do UBND huyện Đ cấp ngày 27/12/2014 nay là sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 531493 thửa số 140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/04/2021 vì bà T1 nghĩ lại không có liên quan gì đến khởi kiện “ tranh chấp chia tài sản sau ly hôn” với chồng là ông Nguyễn Lộc H2 và bà T đã đồng ý trả lại bằng hợp đồng tặng cho lại cho bà T1 theo yêu cầu của bà T1) và vào tháng 08/2021 vì bà T1 muốn tặng cho con gái ruột của bà T1 là Huỳnh Thị Bích T3 và chồng là Nguyễn Xuân T2 và nhà bà T1 đang ở kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450442, thửa đất số 248 thì bà T1 có nói với bà T là hủy ủy quyền một phần trong hợp đồng ủy quyền của bà T1 với bà T và tặng cho lại cho bà T1, để bà T1 có thể cho tặng cho con gái bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450442, thửa đất số 248 mà không phải đóng thuế và bà T đã đồng ý và kết quả là tài sản này đã được chuyển sang tên cho vợ chồng con gái bà T1 là Huỳnh Thị Bích T3 vào ngày 31/8/2021. Còn lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450402 thửa số 249; số CE 450404 thửa số 95 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 16/01/2017, thì một sổ bà T1 vay tại Q, và một sổ bà T1 vay của bà Lâm Hoàng P1, trú tại Quận A, Tp . với giá trị vay là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) chưa tính lãi, bà T1 có hứa với con gái bà T1 là khi nào đi T6 (là bà Huỳnh Minh T xử tòa xong và có đủ tiền chuộc lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) số CE 450402 thửa số 249; số CE 450404 thửa số 95 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 16/01/2017 thì bà T1 sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng con gái bà T1 luôn.

Tại bản án xét xử sơ thẩm số 19/2021/HNGĐ-ST ngày 25/2/2021 Toà án Đức Linh có nhận định bà T yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ diện tích đất bằng hiện vật nhưng ông H2 không đồng ý, yêu cầu nhận toàn bộ đất và hoàn trả tiền cho bà T. Toà án quyết định chia $\frac{1}{2}$ đất bằng hiện vật cho bà T, một phần là do đất hai người tranh chấp có một lối đi duy nhất vào là qua thửa 305A nhưng diện tích đất thửa này chỉ có 1.268,2m² không tách thửa được nên chỉ có thể chia cho 01 người, còn thửa đất số 117 diện tích 89.736,5m² đất rộng nhưng ở mặt sau do tiếp giáp với thửa 249 của bà T nên chia phần diện tích đất trong thửa 117 cho bà T. Như

vậy bà T đạt được mục đích của việc tặng cho là được xem xét chia đất là tài sản chung sau ly hôn là sau phần đất bà T1 ủy quyền.

Sau khi bà T xử xong và đạt được mục đích của mình và bà T1 cũng muốn giữ lời hứa với con bà T1 là sẽ chuyển nhượng cho con bà T1 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450402 thửa số 249; số CE 450404 thửa số 95 nên vợ chồng con ruột của bà T1 đã vay mượn tại Ngân hàng S chi Nhánh L1 số tiền 4.000.000.000đồng, ngân hàng H3 số tiền 1.000.000.000đồng để đưa bà T1 trả nợ và 600 triệu để tất toán khoản vay tại quỹ tín dụng. Thì bà T1 có lấy sổ ra và làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng con gái ruột của bà T1 là Huỳnh Thị Bích T3 và Nguyễn Xuân T2.

Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ lên Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Đ để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì không được chấp nhận vì Huỳnh Minh T có văn bản ngăn chặn và vào ngày 04/01/2023 bà T1 có nhận được văn bản thông báo của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh về việc yêu cầu hòa giải 04 vấn đề của bà Huỳnh Minh T. (Thời gian này bà T1 có tìm đến nhà bà Huỳnh Minh T để tìm gặp nhưng bà Huỳnh Minh T lẩn trốn và chặn tất cả tin nhắn zalo, viber của bà T1 với bà Huỳnh Minh T).

Hành vi của bà Huỳnh Minh T là trái với đạo đức của con người, trái với lương tâm khi bà T1 là người giúp đỡ bà T từ năm 2017 đến nay, chu cấp cho gia đình bà T và nhiều vấn đề khác nữa.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà T1 yêu cầu như sau:

- Không chấp nhận các yêu cầu của bà Huỳnh Minh T đối với 04 nội dung của bà Huỳnh Minh T theo thông báo số 185/TB-TA ngày 04/01/2023 của Tòa án Nhân Dân huyện Đức Linh.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho giữa bà T1 và bà Huỳnh Minh T theo hợp đồng tặng cho số 276 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/01/2019 tại Văn Phòng C để trả đất lại ban đầu cho bà T1. Vì Hành vi của bà Huỳnh Minh T là trái với đạo đức, muốn cướp đất của bà T1, công sức của bà T1 và sai với lời hứa cũng như hợp đồng tặng cho của bà T1 đối với bà Huỳnh Minh T.

3/ Quá trình giải quyết vụ án, Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân T2 và Huỳnh Thị Bích T3 trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 249 và thửa đất số 95 cùng tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, Huyện Đ, tỉnh Bình Thuận:

Bà Huỳnh Thị Thu T1 (là mẹ ruột của bà Huỳnh Thị Bích T3, sau đây gọi tắt là “bà T1”) là chủ sử dụng hợp pháp đối với các quyền sử dụng đất tại thửa đất số 249 và thửa đất số 95.

Hiện tại, bà T1 vẫn đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên.

Mục đích và quá trình xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Thu T1 và bà Huỳnh Minh T như sau:

Bà Huỳnh Thị Thu T1 và bà Huỳnh Minh T là chị em ruột, hay nói cách khác, vợ chồng ông Tú bà T3 gọi bà T là dì.

Vào khoảng thời gian năm 2019, bà T có đến gặp bà T1 để nhờ giúp đỡ được đứng tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 249 và thửa đất số 95 nêu trên nhằm mục đích để bà T được Tòa án nhân dân có thẩm quyền xem xét về sự thuận lợi cho việc đi lại, đầu tư, khai thác sử dụng đất, tạo lợi thế trong việc nhận phân chia tài sản bằng hiện vật đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 117 như mong muốn trong vụ án tranh chấp chia tài sản sau ly hôn với chồng cũ là ông Nguyễn Lộc H2, vì thửa đất số 117 nằm phía sau thửa đất số 249 và thửa đất số 95, không có lối đi từ đường quốc lộ vào đất.

Vào thời điểm đó, bà T1 đã hứa sẽ chuyển nhượng 02 thửa đất số 249 và số 95 nêu trên cho vợ chồng ông Tú bà T7 nên vợ chồng ông Tú bà T7 không đồng ý để bà T1 thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất 02 thửa đất này cho bà T, dù việc chuyển quyền chỉ là về mặt pháp lý. Thế nhưng vì thương cho hoàn cảnh của em gái, và bà T đã dùng nhiều lời lẽ ngon ngọt, cam kết sẽ trả lại các quyền sử dụng đất nêu trên ngay sau khi được Tòa án phân chia tài sản như mong muốn nên vào ngày 23/01/2019, tại Văn phòng C, bà T1 đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 276, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD cho bà T đối với các thửa đất số 249, thửa đất số 95 và 02 thửa đất khác cùng khu vực là thửa đất số 248, thửa đất số 597C (sau này 02 thửa đất này bà T1 đã lấy lại được và tặng cho vợ chồng ông T2 và bà T7).

Trên cơ sở hợp đồng tặng cho, bà T đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên. Ngày 15/02/2019, bà Huỳnh Minh T đã được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450402 và số CE 450404.

Để đảm bảo quyền định đoạt tài sản hợp pháp của bà T1, ngày 21/5/2019, bà T đã lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000005482, quyền số 01TP/CCSCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Thủ Đức cho bà T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 249 và thửa đất số 95 nêu trên.

Quá trình xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Thu T1 và vợ chồng ông Nguyễn Xuân T2 và bà Huỳnh Thị Bích T3:

Kết quả giải quyết vụ án tranh chấp chia tài sản sau ly hôn của vợ chồng bà T đã được giải quyết bằng Bản án số 19/2021/HNGĐST ngày 25/02/2021 của TAND huyện Đức Linh, theo đó, HĐXX tuyên xử chia cho bà T diện tích đất 47.353,5m² thuộc thửa đất số 117 và toàn bộ tài sản trên đất theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh VP ĐKĐĐ Đức Linh cấp ngày

18/2/2021. Sau khi bà T đạt được nguyện vọng là được nhận chia tài sản bằng hiện vật đối với phần diện tích đất thuộc thửa 117 (giáp ranh thửa đất 249 và thửa số 95), mẹ tôi đã thực hiện lời hứa của mình đó là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 249 và thửa đất số 95 nêu trên cho vợ chồng ông T2 và bà T3.

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2019, bà T1 và vợ chồng ông Tú bà T7 được ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001821, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Huy K chứng nhận ngày 22/12/2022, với giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, khi vợ chồng ông T2, bà T7 nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 249 và thửa đất số 95 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lại tạm ngừng giải quyết hồ sơ do Tòa án nhân dân huyện Đức Linh có Công văn số 74/TAĐL-DS ngày 23/12/2022 về việc tạm dừng thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đất đai đối với 02 thửa đất nêu trên.

Cho đến nay, vợ chồng ông T2, bà T7 vẫn chưa được cập nhật biến động sang tên chủ sử dụng đất trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 249 và thửa đất số 95 nêu trên. Đồng thời, vì bà T khởi kiện tranh chấp Hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2019 nên vợ chồng ông Tú bà T7 vẫn chưa được bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế.

Rõ ràng quyền sử dụng đối với các thửa đất số 249, 95, 248, 597C là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T1. Việc bà T1 đồng ý thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với các thửa đất trên là vì thương cảm cho hoàn cảnh của bà T, các thủ tục này chỉ mang tính pháp lý nhằm tạo lợi thế cho bà T trong tranh chấp chia tài sản sau ly hôn chứ không có việc bàn giao đất cho bà Thanh quản l, sử dụng trên thực tế.

Ngoài ra, sau khi bà T được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì đúng như thỏa thuận với bà T1, bà T đã lần lượt thực hiện nghĩa vụ giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đối với các thửa đất trên cho bà T1, trong đó, có Hợp đồng ủy quyền được chứng nhận ngày 21/5/2019 tại Văn phòng C, số công chứng 000005482, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, để bà T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 249 và thửa đất số 95; và từ trước đến nay, bà T1 vẫn luôn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với các thửa đất này.

Mặc dù, ngày 09/12/2022 bà T đã có văn bản đơn phương chấm dứt đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2019 nhưng lại không có bất kỳ sự thông báo nào cho bà T1 biết về việc chấm dứt ủy quyền này và cũng chưa được sự đồng ý của bà T1.

Cho nên, căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2019, bà T1 và vợ chồng ông T2 và bà T7 đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công

chứng 001821, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận ngày 22/12/2022 theo đúng quy định của pháp luật.

Chính vì vậy, vợ chồng ông Nguyễn Xuân T2 và bà Huỳnh Thị Bích T3 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Huỳnh Minh T.

4/ Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng C trình bày:

Theo yêu cầu của khách hàng, ngày 21/5/2019 Văn phòng C đã công chứng Hợp đồng ủy quyền với bên ủy quyền (gọi bên A) là bà Huỳnh Minh T, bên nhận ủy quyền (gọi bên B) là bà Huỳnh Thị Thu T1.

Nội dung: bên A ủy quyền cho bên B được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đối với các thửa đất tại thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 450442, số vào sổ cấp GCN: CS 17174; Số CE 450402, số vào sổ cấp GCN: CS 17180 và số CE 450404, số vào sổ cấp GCN: CS 17179 đều do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2017. Thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày ký hoặc chấm dứt theo quy định của pháp luật và bên B được ủy quyền lại cho người thứ ba thực hiện các nội dung ủy quyền nêu trên.

Hợp đồng ủy quyền không có thù lao.

Căn cứ Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014, hồ sơ yêu cầu công chứng có đủ tài liệu làm cơ sở pháp lý như: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu. Các bên đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự, giao dịch tự nguyện, sự thỏa thuận của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Hồ sơ được thụ lý, thư ký Văn phòng đã soạn dự thảo hợp đồng theo ý chỉ của đương sự.

Các bên đọc lại dự thảo hợp đồng, tự nguyện ký tên vào từng trang, trang cuối ký tên, ghi họ tên đầy đủ và điền chỉ vào từng bản lưu tại Văn phòng.

Dấu vân tay của các bên được Công chứng viên đối chiếu với bản chính chứng minh nhân dân và đối chiếu lại toàn bộ bản chính của hồ sơ đã tiếp nhận ban đầu.

Tiếp theo, Công chứng viên đã ký vào từng trang của hợp đồng, ký tên lời chứng, đóng dấu vào chữ ký công chứng viên, dấu giáp lai các trang hợp đồng, cho số công chứng, phát hành 3 bản chính hợp đồng, 2 hợp đồng giao cho hai bên khách hàng và lưu 1 bản chính tại Văn phòng C.

Sau khi kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ, Văn phòng C xác định việc Công chứng viên đã ký chứng nhận hợp đồng nêu trên là có cơ sở pháp lý theo quy định của Luật công chứng, Bộ luật dân sự, Luật đất đai và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Đến ngày 18/5/2021, bà Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu T1 đã yêu cầu chấm dứt một phần Hợp đồng ủy quyền số 000005482 nêu trên. Văn phòng C đã công chứng văn bản chấm dứt một phần hợp đồng ủy quyền, số 000004710.

5/ Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy T5 trình bày:

Ý kiến liên quan đến việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 276 ngày 23/01/2019, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3159 ngày 28/7/2021, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3469 ngày 18/8/2021: Bà Huỳnh Minh T, bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Nguyễn Xuân T2 và bà Huỳnh Thị Bích T3 có đến Văn phòng công chứng yêu cầu làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, nhân thân của các bên, tình trạng pháp lý của các thửa đất, Công chứng viên thấy đủ điều kiện để giao dịch tặng cho theo quy định pháp luật. Khi đó Văn phòng đã lập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên và đã được Văn phòng chứng nhận số 276 ngày 23/01/2019, số 3159 ngày 28/7/2021, số 2196 ngày 20/05/2021, số 3469 ngày 18/08/2021.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của mình, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho. Về trình tự, thủ tục tiếp nhận hồ sơ và công chứng Hợp đồng tặng cho được thể hiện theo đúng quy định của Luật công chứng.

Về số chứng thực 1283 ngày 21/05/2021: đây là giấy ủy quyền, cá nhân bà Huỳnh Minh T ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Thu T1 để thực hiện các công việc: nộp hồ sơ, giấy tờ....., không có thù lao, không liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản, được văn phòng chứng thực chữ ký, phù hợp với quy định của Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015.

6/ Quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng Trần Huy K trình bày:

- Không đồng ý với đơn của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị Thu T1 về việc đưa Văn phòng công chứng Trần Huy K tham gia tố tụng với tư cách “người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”.

- Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1, Điều 167 của Luật đất đai 2013.

- Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Nguyễn Xuân T2 và bà Huỳnh Thị Bích T3 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và không bị hạn chế quyền sử dụng đất của mình,

- Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 001821 ngày 22/12/2022 của Văn phòng công chứng Trần Huy K không có văn bản ngăn chặn quyền của các cơ quan hữu quan hay thông báo tin ngăn chặn từ hệ thống dữ liệu công chứng, chứng thực Bình Thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Áp dụng:

Căn cứ: Khoản 2, khoản 3 và khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92; Điều 93; Điều 95; Điều 227, 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 164, 165, khoản 2 Điều 219, 262, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 119, 166, 428, 500, 501, 502, 503, 562, 565, 569 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thu T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2019 giữa bà Huỳnh Thị Thu T1 với bà Huỳnh Minh T, được công chứng tại Văn phòng C, theo số công chứng 276 ngày 23/01/2019 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Minh T.

2.1. Chấm dứt một phần Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/5/2019 giữa bà Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu T1 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019) và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450404 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019), được công chứng tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng số 000005482, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019.

Thời điểm chấm dứt hợp đồng ủy quyền nêu trên kể từ ngày 15/12/2022.

2.2. Buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 trả lại cho bà Huỳnh Minh T bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 (thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36) và số CE 450404 (thửa

đất số 95, tờ bản đồ số 36), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019).

2.3. Buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản và vật kiến trúc trên đất (được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 6/4/2023 và biên bản định giá tài sản lập ngày 17/11/2023) và bàn giao lại cho bà Huỳnh Minh T hiện trạng của thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36, diện tích 1862,9m² đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019) và Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 36, diện tích 776,4m² đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450404 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Huỳnh Minh T.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2022 giữa bà Huỳnh Thị Thu T1 và ông Nguyễn Xuân T2, bà Huỳnh Thị Bích T3 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36, diện tích 1862,9m² đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019) và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 36, diện tích 776,4m² đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450404 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019), được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 001821 ngày 22/12/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.2. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Minh T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Thu T1 thực hiện hành vi thông báo toàn bộ nội dung công việc ủy quyền đã thực hiện và bàn giao lại cho bên ủy quyền những lợi ích thu được khi thực hiện việc ủy quyền trong trường hợp bà T1 đã thực hiện công việc ủy quyền.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Minh T về việc chịu toàn bộ số tiền 1.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà T đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo danh

sách chi tiền lập kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 6/4/2023.

5.2. Về chi phí định giá tài sản: Buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 phải nộp số tiền 1.800.000 đồng chi phí định giá tài sản. Bà T1 đã nộp đủ chi phí định giá tài sản theo danh sách chi tiền lập kèm biên bản định giá tài sản ngày 17/11/2023.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do: Giữa bà T1 và bà T không có giao dịch mua bán hay tặng cho các bất động sản theo hợp đồng tặng cho lập ngày 23/01/2019; thực chất của việc lập hợp đồng tặng cho này là giả tạo nhằm tạo lợi thế cho bà T trong việc chia tài sản chung với chồng cũ của bà T sau khi ly hôn; Trường hợp bà T cho rằng đã mua các thửa đất này từ bà T1 (lời khai tại cơ quan điều tra Công an huyện Đ) thì bà T cũng không chứng minh được đã giao tiền chuyển nhượng cho bà T1; từ khi lập hợp đồng tặng cho đến nay thì bà T1 vẫn là người quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp; Ngoài ra, không có lý do gì bà T1 lại tặng cho bà T 04 thửa đất nêu trên, trong khi bà T1 có 02 người con ruột là điều hết sức vô lý. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng tặng cho lập ngày 23/01/2019 giữa bà T1 và bà T đối với các thửa đất nêu trên là giả tạo nên vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T2 thống nhất như nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét toàn diện vụ án, trên cơ sở quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng ông và mẹ vợ ông.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ của vụ án và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy trong phần nhận định của bản án sơ thẩm số 19/2021/HNGĐ-ST ngày 25/02/2021 của TAND huyện Đức Linh về việc phân chia tài sản sau ly hôn giữa bà Huỳnh Minh T với ông Nguyễn Lộc H2 đã nhận định có lợi cho bà T khi có bất động sản được nhận tặng cho liền kề. Như vậy lời khai của bà T1 về giao dịch tặng cho bất động sản là giả tạo là có căn cứ; Đồng thời sau khi có bản án số 19/2021/HNGĐ-ST nêu trên thì bà T đã thực hiện các thủ tục và ký hợp đồng tặng cho lại bà T1 02 thửa đất số 597C (cấp đổi lại thành thửa 140) và thửa 248 (được tách thành thửa 317 và 318) mà bà T không lý giải được vì sao tặng cho lại bà T1 02 thửa đất nêu trên, nên có căn cứ xác định là bà T trả lại đất cho bà T1; Sau khi lập hợp đồng tặng cho ngày 23/01/2019 thì bà T1 vẫn là người quản lý, sử dụng đất; Như vậy lời khai của bị đơn về việc xác lập hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 23/01/2019 là giả tạo là có căn cứ. Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản và vật kiến trúc trên thửa đất số 249 và 95 để trả lại đất cho bà T là không phù hợp pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy bị đơn thực hiện quyền kháng cáo còn trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết gồm: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt Văn phòng C, Văn phòng C, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T5, vắng mặt bà Huỳnh Thị Hồng D nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1 Về nguồn gốc, diễn biến của quá trình tặng cho, ủy quyền và chuyển nhượng đất tranh chấp như sau:

Bà Huỳnh Thị Thu T1 là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với 04 thửa đất gồm: Thửa số 248, diện tích 2131,9m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 450442; Thửa số 249, diện tích 1862,9m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 450402; Thửa đất số 95, diện tích 776,4m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 450404 và thửa đất số 597C, diện tích 855m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số BX 243596.

Ngày 23/01/2019, bà T1 ký hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Minh T toàn bộ 04 thửa đất nêu trên. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Văn phòng C (H) nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T5.

Ngày 21/5/2019, tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh, bà T đã ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với 03 quyền sử dụng đất là các thửa đất số 248, 249 và 95.

Ngày 18/5/2021, tại Văn phòng C, bà Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu T1 đã ký văn bản chấm dứt một phần hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2019. Cụ thể, chấm dứt việc ủy quyền liên quan đến thửa đất số 248.

Ngày 20/5/2021, tại Văn phòng C, bà Huỳnh Minh T ký hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Thị Thu T1 đối với thửa đất số 597, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 243594 và thửa đất số 140, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 531493 (chỉnh lý từ thửa đất số 597C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 243596).

Ngày 21/5/2021, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T5, bà T đã ký giấy ủy quyền cho bà T1 thực hiện thủ tục đo đạc, tách thửa đối với thửa đất số 248 (được cấp đổi thành thửa đất 317 và thửa đất số 318).

Ngày 28/7/2021, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy T5, bà T đã ký hợp đồng công chứng tặng cho bà T1 02 thửa đất số 317 và 318.

Ngày 18/8/2021, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy T5, bà T1 đã ký hợp đồng công chứng tặng cho vợ chồng chị T3, anh T2 02 thửa đất số 317 và 318 nêu trên.

Ngày 22/12/2022, tại Văn phòng C, bà Huỳnh Thị Thu T1 đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Minh T (theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2019) đã ký chuyển nhượng 02 thửa đất số 249 và 95 cho vợ chồng chị Huỳnh Thị Bích T3 và anh Nguyễn Xuân T2.

- Xét về mặt hình thức thì tất cả các giao dịch dân sự nêu trên đều được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực tại các Văn phòng công chứng; đảm bảo đúng quy định về hình thức, thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 119, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai

năm 2013. Xét thấy các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Như vậy nếu mục đích và nội dung các giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội thì các giao dịch trên đương nhiên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

2.2 Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thu T1 về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo cũng như yêu cầu phản tố của bà T1 về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà T1 với bà T được công chứng ngày 23/01/2019 là vô hiệu do giả tạo với các căn cứ sau:

- Việc bà T1 xác lập hợp đồng tặng cho bà T 04 thửa đất số 249, 248, 95 và 597C là nhằm mục đích để bà T có lợi thế trong việc phân chia tài sản chung sau khi ly hôn với chồng bà T;
- Tại cơ quan điều tra Công an huyện Đ, bà T khai mua đất của bà T1 nhưng không chứng minh đã giao tiền;
- Bà T1 có 02 người con thì không có lý do gì lại tặng cho cả 04 thửa đất cho em gái là bà T và không tặng cho 02 con ruột của mình;
- Từ khi ký kết hợp đồng tặng cho đến nay, bà T1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo Bản án sơ thẩm số 19/2021/HNGĐ-ST ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh thì: Bà T khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung sau ly hôn với ông Nguyễn Lộc H2 đối với 02 thửa đất số 305A và 117. Trong đó, thửa đất số 117 giáp với thửa đất số 95 và 249 (02 thửa đất này giáp đường T) đứng tên người sử dụng bà Huỳnh Thị Thu T1. Như vậy, giả sử có khả năng tạo lợi thế cho bà T trong việc chia tài sản chung với ông Nguyễn Lộc H2 (Theo trình bày của bà T1) thì chỉ cần 01 thửa đất số 95 hoặc thửa đất số 249 để làm lối đi vào thửa đất số 117 là đủ. Tuy nhiên, bà T1 lại tặng cho bà T cả 04 thửa đất, trong đó có thửa đất 597C không liên quan và không giáp ranh với thửa đất số 117 mà bà T yêu cầu chia tài sản với ông H2 là không phù hợp và không có căn cứ để chấp nhận như lời khai của bà T1. Đồng thời, theo “Chỉnh bổ sung sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 18/02/2021 kèm theo Bản án số 19/2021/HNGĐ-ST thì một phần đất (diện tích 47.353,5 m²) của thửa đất số 117 mà Tòa án huyện Đức Linh đã chia cho bà T có tiếp giáp với con đường đất nối dài ra đường T. Như vậy, nếu không có thửa đất số 95 hoặc thửa đất số 249 thì bà T vẫn đi vào phần đất được chia theo con đường đất. Đồng thời, xét thấy trong trường hợp tranh chấp tài sản chung khi ly hôn hoặc sau ly hôn là quyền sử dụng đất mà các bên đều có nhu cầu sử dụng đất và đất tranh chấp có đủ điều kiện để phân chia bằng hiện vật thì Tòa án sẽ căn cứ vào các quy định của Luật hôn nhân và gia đình và Luật đất đai để giải quyết, phân chia bằng hiện vật. Từ những căn cứ và phân tích trên, xét thấy lời

khai của phía bị đơn về việc: bị đơn ký tặng cho nguyên đơn các quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho ngày 23/01/2019 là giả tạo vì nhằm mục đích tạo lợi thế cho bà T trong việc khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung sau ly hôn với ông H2 là không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình tham gia tố tụng, bà T cho rằng việc bà T1 tặng cho bà T 04 thửa đất nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, tặng cho thuần túy, không có gì giả tạo và việc tặng cho là phù hợp bởi bà T đã giúp đỡ bà T1 rất nhiều trong thời gian công việc làm ăn của bà T1 gặp khó khăn. Bà T khai rằng: việc bà T có lời khai tại cơ quan điều tra về việc mua bán đất với bà T1 là do bị áp lực, đây không phải là lời khai đúng bản chất vụ việc. Ngoài ra, xét thấy bà T1 là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất tranh chấp. Do đó bà T1 có quyền tặng cho bất kỳ ai, miễn là không vi phạm pháp luật. Đồng thời, pháp luật không bắt buộc sau khi nhận tặng cho bất động sản thì người được tặng cho nhất thiết phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đ thì tại thời điểm ngày 23/01/2019 là thời điểm bà T1 lập hợp đồng tặng cho bà T các bất động sản nêu trên thì bà T1 vẫn còn tài sản là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 29, diện tích 5152,5 m² đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận QSDĐ số BC 921806 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/10/2010. Do đó, Luật sư của bị đơn cho rằng, tại thời điểm xác lập hợp đồng tặng cho thì bà T1 không còn bất động sản nào khác là không đúng thực tế.

Như đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2019 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy T5 giữa bà T1 và bà T đảm bảo về mặt hình thức; mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 và đã được đăng ký chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019; do đó, theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2019 tại Văn phòng C (Nguyễn Thị Thùy T5) giữa bà T1 và bà T có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2019. Bà T1 kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ ký kết ngày 23/01/2019 là vô hiệu do giả tạo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ nên kháng cáo không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.3 Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền của bà Huỳnh Minh T. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức: Hợp đồng ủy quyền số 000005482, được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 21/5/2019 đối với 02 thửa đất số 249 và số 95 nêu trên là đảm bảo hình thức của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 119 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/5/2019 thể hiện thời hạn ủy quyền như sau: *“Thời hạn ủy quyền: 20 (Hai mươi) năm kể từ ngày ký hoặc chấm dứt theo quy định pháp luật”*

Theo quy định tại Điều 569 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì:

“1. Trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý.

Bên ủy quyền phải báo bằng văn bản cho người thứ ba biết về việc bên ủy quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng; nếu không báo thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết về việc hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt.”

Hợp đồng ủy quyền giữa bà T với bà T1 được xác định là hợp đồng ủy quyền không có thù lao và có thời hạn ủy quyền; Theo quy định của pháp luật đã được viện dẫn nêu trên thì bà T có quyền chấm dứt ủy quyền bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bà T1 một thời gian hợp lý; quá trình khởi kiện, bà T có cung cấp cho Tòa án 01 thông báo chấm dứt việc ủy quyền và 01 văn bản đơn phương chấp dứt việc ủy quyền lập cùng ngày 09/12/2022 tại Văn phòng C. Bà T cung cấp 06 bản photo (đã được đối chiếu tại phiên tòa sơ thẩm) phiếu báo phát số hiệu EV721952916VN, EV721952964VN, EV721952947VN, EV721952920VN, EV721952933VN, EV721952955VN chứng minh đã gửi văn bản chấm dứt ủy quyền cho bà T1 biết (do con bà T1 là bà Huỳnh Thị Bích T3 ký nhận vào ngày 15/9/2022). Ngày 21/12/2022, bà T đã gửi đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo đơn, trong đó có thông báo chấm dứt việc ủy quyền và 01 văn bản đơn phương chấm dứt việc ủy quyền nêu trên cho bà T1; căn cứ phiếu vận đơn gửi nhiều bưu gửi của Bưu cục T9, Tòa án cấp sơ thẩm đã có văn bản đề nghị các cơ quan được phát phúc đáp tài liệu đã nhận được theo bưu gửi nêu trên, ngày 19/6/2023 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh nhận được phúc đáp của Quỹ tín dụng V và Chi nhánh Văn phòng Đ gửi kèm cho Tòa án 01 thông báo chấm dứt việc ủy quyền và 01 văn bản đơn phương chấm dứt việc ủy quyền lập cùng ngày 09/12/2022 tại Văn phòng C (photo); Như vậy, có căn cứ khẳng định bà T1, bà T3 đã nhận và biết được Thông báo chấm dứt việc ủy quyền và Văn bản đơn phương chấm dứt việc ủy quyền lập cùng ngày 09/12/2022 của bà Huỳnh Minh T. Thời điểm biết được xác định vào ngày 15/12/2022. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền thì bên được ủy quyền phải có nghĩa vụ ***“báo cho bên A (Bên ủy quyền) về việc thực hiện công việc ủy quyền”***. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện công việc ủy quyền, bà T1 không thông báo gì về việc thực hiện công việc ủy quyền cho bà T biết là vi phạm

nghĩa vụ của người được ủy quyền được quy định tại khoản 1 Điều 565 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên Hợp đồng ủy quyền cũng thuộc trường hợp bị hủy theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015 khi bà T có yêu cầu. Tuy nhiên, quá trình khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà T chỉ yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà T1; do đó, căn cứ Điều 428, Điều 569 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

Xét thấy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/5/2019 giữa bà Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu T1 đã được 02 bên thỏa thuận chấm dứt một phần vào ngày 18/5/2021, tại Văn phòng C, theo số công chứng 000004710 ngày 18/5/2021. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấm dứt một phần Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/5/2019 giữa bà Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu T1 đối với thửa đất số 249 và thửa đất số 95 là phù hợp.

2.4 Xét yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2022 là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức hợp đồng: Đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Như phân tích tại mục 2.3 thì hợp đồng ủy quyền giữa bà T và bà T1 đối với 02 thửa đất số 249 và 95 đã được chấm dứt kể từ ngày 15/12/2022. Bà T3 là con ruột bà T1 được xác định là đã ký nhận thông báo chấm dứt việc ủy quyền và văn bản đơn phương chấm dứt việc ủy quyền lập cùng ngày 09/12/2022 tại Văn phòng C của bà Huỳnh Minh T, thể hiện tại phiếu báo phát số EV721952916VN ngày 15/12/2022; bà T3 đã biết bà T đơn phương chấm dứt ủy quyền với bà T1 đối với 02 thửa đất số 249 và 95 nêu trên, nhưng bà T3 và chồng là ông T2 đã cùng bà T1 lập thủ tục chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên là nhằm mục đích chuyển dịch tài sản sang tên bà T3, ông T2; đây là hành vi cố ý làm trái thỏa thuận ủy quyền giữa bà T và bà T1, trong khi hợp đồng ủy quyền đã được chấm dứt nên hợp đồng chuyển nhượng cũng không có giá trị pháp lý tại thời điểm ký kết.

Ngoài ra, xét thấy thỏa thuận cho vay lập ngày 22/12/2021 giữa bà T1 với Q Tín dụng nhân dân Võ Xu, thể hiện tài sản thế chấp là thửa đất số 95 theo giấy CNQSD đất số CE 450404 được định giá là 1.260.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2022 giữa bà T1 với ông T2, bà T3 lại ghi giá trị chuyển nhượng cả 02 thửa đất 249 và 95 chỉ có 300.000.000 đồng. Như vậy, thỏa thuận của các bên có dấu hiệu giả tạo về giá trị quyền sử dụng đất nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Mặt khác, trước khi ký chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông T2, bà T3 thì bà T1 cũng không có văn bản thông báo cho bà T biết. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2022 tại Văn phòng C giữa bà Huỳnh

Thị Thu T1 và bà Huỳnh Thị Bích T3, ông Nguyễn Xuân T2 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đối với giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, các đương sự không có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án là có căn cứ và đúng quy định.

2.5 Về yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận QSD đất của bà T.

Do hợp đồng ủy quyền chấm dứt, nên bà T yêu cầu bà T1 trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450402 và CE 450404 và yêu cầu bà T1 (là người đang trực tiếp quản lý đất) giao lại quyền sử dụng đối với thửa đất số 95 và thửa đất số 249 cho bà Huỳnh Minh Thanh quản lý, sử dụng là hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 565 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.6 Về yêu cầu giao trả lại 02 thửa đất số 95 và 249 của bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản và vật kiến trúc trên thửa đất số 249 và 95 để trả lại đất cho bà T là phù hợp, bởi: Trong tất cả các tài sản và vật kiến trúc theo biên bản định giá tài sản ngày 17/11/2023 thì có một số tài sản, vật kiến trúc do bà T1 tạo lập sau khi đã lập hợp đồng tặng cho bà T và các tài sản này có thể tháo dỡ, di dời được. Đồng thời, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T1 không có bất kỳ yêu cầu gì đối với các tài sản này. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/4/2023, bà T1 có nêu ý kiến là sẽ có yêu cầu phản tố đối với tài sản trên đất trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày lập biên bản này, nhưng sau đó bà T1 vẫn không có yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm: phía bà T1 cho rằng, việc tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T1 tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại 02 thửa đất số 95 và 249 cho bà T là không đúng quy định. Bà T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm, nếu không thể di dời, tháo dỡ thì bà T đồng ý trả lại bằng giá trị. Nội dung này, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Theo biên bản định giá tài sản ngày 17/11/2023 thì trên thửa đất số 249 và 95 có một số tài sản, vật kiến trúc do bà T1 tạo lập sau khi đã lập hợp đồng tặng cho bà T, bà T biết nhưng không phản đối. Xét thấy để đảm bảo quyền lợi cho bà T1, cũng như tạo thuận lợi cho việc thi hành án thì cần thiết phải giao các tài sản này cho bà T được quyền sở hữu, buộc bà T phải thanh toán lại cho bà T1 giá trị tài sản đã được định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 17/11/2023 là phù hợp và có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy cần sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này, cũng như án phí sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định.

2.7 Đối với các nội dung khác: Xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật nên không xem xét lại.

Từ các căn cứ và nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn để sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên là có căn cứ.

[3] *Về án phí phúc thẩm*: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Thu T1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 11 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Căn cứ: Khoản 2, khoản 3 và khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92; Điều 93; Điều 95; Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, khoản 2 Điều 219, Điều 262, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Các Điều 119, 166, 428, 500, 501, 502, 503, 562, 565, 569 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Thu T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2019 giữa bà Huỳnh Thị Thu T1 với bà Huỳnh Minh T, được công chứng tại Văn phòng C, theo số công chứng 276 ngày 23/01/2019 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Minh T.

2.1. Chấm dứt một phần Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/5/2019 giữa bà Huỳnh Minh T và bà Huỳnh Thị Thu T1 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T ngày 15/02/2019) và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CE 450404 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T ngày 15/02/2019), được công chứng tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh theo số công chứng số 000005482, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/5/2019.

Thời điểm chấm dứt hợp đồng ủy quyền nêu trên kể từ ngày 15/12/2022.

2.2. Buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 trả lại cho bà Huỳnh Minh T bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 (thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36) và số CE 450404 (thửa đất số 95, tờ bản đồ số 36), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019).

2.3. Buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 trả lại cho bà Huỳnh Minh T thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36, diện tích 1862,9m² đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019) và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 36, diện tích 776,4m² đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450404 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019).

Bà Huỳnh Minh T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất nêu trên, cụ thể:

- Tài sản trên thửa đất số 249 gồm: 01 nhà xưởng diện tích 390 m²; 01 mái che khung sắt tiền chế diện tích 37,2 m²; tường rào xây gạch (bên hông) dài 129,51 mét; tường rào xây gạch phía sau dài 14,15 mét; tường rào phía trước xây gạch dài 14,87 mét; 01 cây Sơ ri.

- Tài sản trên thửa đất số 95 gồm: Hàng rào trụ bê tông, lưới B40 dài 130,05 mét.

Buộc bà Huỳnh Minh Thanh thanh t lại cho bà Huỳnh Thị Thu T1 giá trị toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất số 95 và 249 số tiền là 339.048.000 đồng.

(Các tài sản được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 6/4/2023 và biên bản định giá tài sản lập ngày 17/11/2023).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Huỳnh Minh T.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2022 giữa bà Huỳnh Thị Thu T1 và ông Nguyễn Xuân T2, bà Huỳnh Thị

Bích T3 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 36, diện tích 1862,9m² đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450402 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019) và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 36, diện tích 776,4m² đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450404 ngày 16/01/2017 (đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên bà Huỳnh Minh T vào ngày 15/02/2019), được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 001821 ngày 22/12/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu.

3.2. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

4/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Minh T về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Thu T1 thực hiện hành vi thông báo toàn bộ nội dung công việc ủy quyền đã thực hiện và bàn giao lại cho bên ủy quyền những lợi ích thu được khi thực hiện việc ủy quyền trong trường hợp bà T1 đã thực hiện công việc ủy quyền.

5/ Về chi phí tố tụng:

5.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Minh T về việc chịu toàn bộ số tiền 1.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà T đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo danh sách chi tiền lập kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 6/4/2023.

5.2. Về chi phí định giá tài sản: Buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 phải nộp số tiền 1.800.000 đồng chi phí định giá tài sản. Bà T1 đã nộp đủ chi phí định giá tài sản theo danh sách chi tiền lập kèm biên bản định giá tài sản ngày 17/11/2023.

6/ Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bà Huỳnh Thị Thu T1 phải nộp số tiền 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (trong đó: án phí tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là 300.000 đồng, án phí tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất là 300.000 đồng, án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng và án phí tranh chấp đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 300.000 đồng), nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà T1 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tiền số 0014924 ngày 23/3/2023. Bà Huỳnh Thị Thu T1 còn phải nộp số tiền 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Bà Huỳnh Minh T phải chịu 16.952.000 đồng án phí sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân

sự huyện Đức Linh theo biên lai thu tiền số 0012698 ngày 23/12/2022 và biên lai số 0017473 ngày 03/8/2023.. Bà T còn phải nộp 16.052.000 đồng án phí sơ thẩm.

7/ Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Thu T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004089 ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

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 và 9 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 (ngày 07/10/2024)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Đức Linh;
- VKSND huyện ĐứcLinh;
- Chi Cục THADS huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Trần Phước Hiệu