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

Bản án số: 508/2023/DS-PT
Ngày 26-12-2023
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và 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: Ông Nguyễn Văn Tài;
Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm;
Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 26 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 367/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023, 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: 75/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 376/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1977, địa chỉ: số C, đường số D, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số C, đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn S:

1. Ông Hà Văn H, sinh năm 1992, có mặt.

2. Ông Chu Văn T, sinh năm 1989, có mặt.

Cùng địa chỉ: số D, đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/4/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn S: Bà Phan Thị Minh C – Luật sư Văn phòng L1 – Chi nhánh D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, địa

chỉ: số D, đường T, khu T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961, địa chỉ: số D, đường L, tổ A, khu phố C, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T1: Công ty L2, địa chỉ: số A, đường A, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty L2 ủy quyền lại cho ông Dương Văn Q, sinh năm 1990 (Giấy ủy quyền ngày 27/5/2022 và ngày 30/5/2022), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Ngọc Minh P, sinh năm 1987; địa chỉ: số B, đường T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1987; địa chỉ: số B, đường T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2023), có mặt.

2. Bà Võ Thị L, sinh năm 1978 (chết ngày 17/5/2022).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị L:

2.1. Bà Dương Thị H1, sinh năm 1933; địa chỉ: số A, Quốc lộ A, khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2.2. Bà Đặng Huỳnh M, sinh năm 1998; địa chỉ: số C, đường số D, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số C, đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Đặng Huỳnh M, sinh năm 1998; địa chỉ: số C, đường số D, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số C, đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Văn phòng C1; địa chỉ: số C, đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V – Trưởng Văn phòng, có đơn đề nghị vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Đặng Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Đặng Văn S trình bày:* Ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L quản lý, sử dụng thửa đất số 8388, tờ bản số 01, diện tích 212m^2 (đất ở 120m^2, đất trồng cây lâu năm 92m^2) tại khu phố T, phường Đ, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD887880 số vào sổ CS 12501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2017 cho ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L và thửa đất số 7961, thuộc tờ bản số 1DH1, diện tích 147,6 m^2, tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 719142, số vào sổ CH01124 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 02/11/2010, đăng ký biến động ngày 02/8/2018 cho ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L.

Khoảng đầu năm 2019, bà Nguyễn Ngọc Minh P đến nhà ông S, bà L giới thiệu là người thực hiện dịch vụ nhà đất. Bà P thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà L còn một phần đất diện tích 92m^2, thuộc thửa đất số 8388 là đất trồng cây lâu năm và nói nếu muốn chuyển mục đích lên đất thổ cư cho tăng thêm giá trị và tiện cho việc xây dựng nhà ở thì bà sẽ giúp đỡ vì bà P có quen biết nhiều, ông S và bà L chỉ cần ra ký giấy tờ cho bà P thì bà P sẽ đi làm giấy tờ chuyển mục đích đất dùm. Do ông S không biết chữ và thấy bà L đồng ý nên ông S cũng không có ý kiến gì.

Ngày 01/02/2019, ông S và bà L đến Văn phòng Công chứng Trần Thanh V1 để ký giấy tờ theo yêu cầu của bà P. Khi ký kết giấy tờ, ông S có nói với người công chứng viên là ông S không biết chữ nhưng công chứng viên nói nếu ông S biết ký tên là được nên ông S đã ký tên vào các giấy tờ theo yêu cầu của bà P mà hoàn toàn không biết nội dung văn bản đó là gì và cũng không có người làm chứng hay ai khác đọc lại nội dung cho ông S được biết.

Sau khi ký giấy tờ, khoảng hơn 01 năm thì ông S không thấy bà P liên lạc, ông S chỉ nghĩ ký giấy tờ làm đất sẽ mất nhiều thời gian nên không để ý. Đến tháng 10/2021, ông Nguyễn Văn T1 đến nhà và yêu cầu gia đình ông S phải bàn giao nhà, đất cho ông T1 vì ông T1 đã nhận chuyển nhượng đất từ ông S, bà L do bà P ủy quyền chuyển nhượng. Lúc này ông S mới biết bà P lợi dụng ông không biết chữ nên đã lừa dối ông S để ký kết vào các văn bản ủy quyền trong đó có nội dung ủy quyền chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.

Ông S không chuyển nhượng đất cho ông T1 và không nhận tiền chuyển nhượng từ bà P. Việc bà P chuyển nhượng đất cho ông T1 cũng không thông báo cho ông S biết. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có căn nhà cấp 4 của gia đình ông S nhưng trong hợp đồng ủy quyền giữa ông S, bà L với bà P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T1 đều không thể hiện căn nhà cấp 4. Từ thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà P, gia đình ông S vẫn sinh sống ổn định trên thửa đất tranh chấp. Bà P lợi dụng ông S không biết đọc, biết viết để ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng nhà, đất mà không có người làm chứng để chiếm dụng nhà đất của ông S đã vi phạm nghiêm trọng quy định Luật Công chứng. Ông T1 là người biết rõ nhưng vẫn ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 001763, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 01/02/2019 tại Văn phòng C1 đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương giữa ông Đặng Văn S, bà Võ Thị L và bà Nguyễn Ngọc Minh P vô hiệu.

2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 013277, quyển số: 14/ TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 8388, thuộc tờ bản số 01, diện tích 212m^2 trong đó: đất ở 120m^2, đất trồng cây lâu năm 92m^2 tại số C, đường Đ, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương và thửa đất số 7961, thuộc tờ bản số 1DH1, diện tích 147,6m^2 đất ở tại số C, đường Đ, khu phố T, xã Đ, thành phố D, tỉnh Bình

Dương, ký ngày 05/9/2019 tại Văn phòng C1 đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương là hợp đồng vô hiệu.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* Ngày 05/9/2019, ông T1 và ông S, bà L do bà Nguyễn Ngọc Minh P đại diện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 8358 và 7961 với giá 3.500.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng C2 đúng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng, cùng ngày ông T1 đã giao cho bà P 3.300.000.000 đồng, có bà Võ Thị L làm chứng và giao cho bà L 200.000.000 đồng theo yêu cầu của bà P. Việc nhận chuyển nhượng đất bao gồm cả tài sản trên đất là căn nhà cấp 4. Sau khi thanh toán hết tiền chuyển nhượng, ông T1 đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/12/2019 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 837468 số vào sổ CS 16778 ngày 04/12/2019, thửa đất số 8388, diện tích diện tích 212m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR662090 số vào sổ CS 16725 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/11/2019, thửa đất số 7961, diện tích 147,6m^2 (đất ở). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 nhiều lần yêu cầu gia đình ông S di dời tài sản cá nhân để giao đất cho ông T1 nhưng gia đình ông S vẫn không bàn giao đất. Bà L làm văn bản cam kết giao tài sản là nhà và đất gắn liền thửa đất số 8388, 7961 và thửa đất số 1871 cho ông T1 chậm nhất ngày 30/12/2021 nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Do vậy, ông T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu ông Đặng Văn S phải di dời các tài sản cá nhân để trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 8388, tờ bản số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR837468, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS16778 do do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/12/2019 cho ông Nguyễn Văn T1 và thửa đất số 7961 thuộc tờ bản số 1 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR662090, số vào sổ CS16725 do Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/11/2019 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố: yêu cầu nguyên đơn ông Đặng Văn S và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị L là bà Đặng Huỳnh M, bà Dương Thị H1 có nghĩa vụ bàn giao cho ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất 147,6m^2 thuộc thửa đất số 7961 và căn nhà cấp 4 diện tích 58 m^2 có kết cấu tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men gắn liền diện tích đất 212m^2 thuộc thửa đất số 8388, tờ bản đồ số 01, tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Đối với các tài sản trên thửa đất số 8388 và 7961, ông T1 đồng ý thanh toán giá trị cho ông S, bà M, bà H1 theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Huỳnh M đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L trình bày:* Bà Đặng Huỳnh M là con của ông Đặng Văn S và bà Võ Thị L. Ông S và bà L ly hôn vào ngày 24/9/2020

tại Tòa án nhân dân quận (nay là thành phố) T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản án số 997/2020/HNGĐ-ST. Đến ngày 17/5/2022, bà L chết. Bà M sinh sống cùng ông S, bà L trong căn nhà cấp 4 trên đất tranh chấp. Việc ông S, bà L ủy quyền cho bà P, sau đó bà P ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 8388 và 7961, bà M không biết. Do đất và tài sản trên đất là của ông S, bà L, bà M không có công sức đóng góp gì nên không có yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với chữ ký, chữ viết của bà L tại giấy nhận tiền ngày 05/9/2021 và giấy cam kết giao nhà đất, bà M không yêu cầu trưng cầu giám định.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L là bà Dương Thị H1 trình bày: Bà Dương Thị H1 là mẹ ruột của bà Võ Thị L. Thửa đất số 8388 và 7961 là tài sản riêng của ông S, bà L. Việc ông S, bà L ủy quyền chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1 không biết và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/6/2023, bà H1 nộp đơn yêu cầu độc lập với nội dung nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H1 yêu cầu bà P trả lại số tiền 3.300.000.000 đồng mà bà P nhận từ ông T1 do việc chuyển nhượng thửa đất số 8388 và 7961.

- *Tại bản tự khai ngày 08/3/2023, người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 trình bày:* Văn phòng C1 có chứng thực Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001763 quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2019 giữa bên ủy quyền là ông S, bà L với bên nhận ủy quyền là bà P và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013277 quyển số 14TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn S, bà Võ Thị L đối với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn T1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 212m^2, thuộc thửa đất số 8388, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD887880, số vào sổ CS12501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/01/2017, cập nhật biến động ngày 29/7/2019 và diện tích đất 147,6m^2, thuộc thửa đất số 7961, tờ bản đồ số 1DH1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC71942 số vào sổ CH01124 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 02/11/2010, đăng ký biến động ngày 02/8/2018. Sau khi xem xét thành phần hồ sơ do khách hàng cung cấp, văn phòng công chứng xét thấy hồ sơ đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Công chứng và pháp luật có liên quan nên văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Minh P không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 đối với nguyên đơn ông Đặng Văn S.

2.1. Buộc nguyên đơn ông Đặng Văn S, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị L là bà Đặng Huỳnh M, bà Dương Thị H1 có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất diện tích 147,6m^2 thuộc thửa đất số 7961, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR662090, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS16725 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 28/11/2019 và căn nhà cấp 4, diện tích 58m^2 có kết cấu tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men gắn liền diện tích đất 212m^2 thuộc thửa đất số 8388, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR837468, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS16778 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 04/12/2019 (*có sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

2.2. Ông Nguyễn Văn T1 được quyền quản lý, sử dụng 01 nhà chòi lục giác có diện tích 13m^2 có kết cấu nền gạch tàu, khung cột bê tông cốt thép, cột tròn, phía trên ốp phù điêu, mái ngói, thành lan can lửng; 01 sân gạch men diện tích 140m^2; 01 cổng sắt trụ bê tông, phía trước ốp đá, tường gạch xây tô phía dưới, phía trên song sắt; 01 cây vú sữa 15 năm tuổi, thuộc thửa đất số 8388 và 01 chuồng nuôi gia súc diện tích 88,26m^2, kết cấu nền bê tông xi măng, tường xây gạch tô, cột bê tông cốt thép, kèo sắt hộp, mái tôn, cửa sắt; 01 nhà vệ sinh diện tích 7,03m^2 kết cấu nền gạch men, mái tôn, tường gạch xây tô, phía trong ốp gạch men; 01 tường rào diện tích 20,7m^2 (chiều cao 2,3m, chiều dài 9m); 01 cây xoài 10 năm tuổi; 01 cây mít 10 năm tuổi; 01 giếng khoan gắn liền máy bơm và 02 đèn trụ cổng, thuộc thửa đất số 7961.

2.3. Ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Văn S, bà Đặng Huỳnh M và bà Dương Thị H1 với số tiền 78.233.268 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 8 năm 2023 nguyên đơn ông Đặng Văn S kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng ủy quyền số 001763 quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2019 được ký kết giữa bà L, ông S với bà P tại Văn phòng C1, thể hiện hợp đồng ủy quyền được lập thành văn bản, thỏa thuận rõ về thời hạn ủy quyền, quyền và nghĩa vụ của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 562 của Bộ luật Dân sự quy định về hợp đồng ủy quyền. Nguyên đơn ông S cho rằng ông không biết chữ, việc công chứng hợp đồng ủy quyền phải có người làm chứng. Đối chiếu với khoản 2 Điều 47 của Luật Công chứng năm 2014 quy định: *"Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng"*. Xét thấy, quá trình Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án ông S đều thừa nhận ông là người ký tên và lăn tay vào hợp đồng ủy quyền trên, do đó ông S thuộc trường hợp không cần phải có người làm chứng vì ông tự ký tên và điểm chỉ được vào hợp đồng, mặt khác không có chứng cứ nào xác định ông S là người không biết chữ và thuộc trường hợp phải có người làm chứng theo Luật Công chứng. Từ đó có cơ sở xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền, ông S, bà L và bà P tham gia giao dịch là tự nguyện, bản thân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà L, ông S với bà P là phù hợp quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014 và quy định tại Điều 562 của Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu là có căn cứ.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013277 ngày 05/9/2019 của Văn phòng C1 được ký kết giữa ông S, bà L do bà P là người đại diện theo ủy quyền với ông T1. Ông S cho rằng chỉ ủy quyền cho bà P thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 92m^2 (đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 8388. Tuy nhiên, Hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2019 giữa bà L, ông S với bà P có nội dung thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và cả việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bà P thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 8388 và 7961 là trong phạm vi ủy quyền mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng ủy quyền ngày 01/9/2019. Do đó, nguyên đơn ông S cho rằng chỉ ủy quyền để chuyển mục đích sử dụng đất mà không ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với tài liệu có tại hồ sơ.

Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2019, bà P chuyển nhượng thửa đất số 8388 và 7961 cho ông T1 với giá 3.500.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản, bà P và ông T1 đã ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng, được công chứng là phù hợp với quy định của pháp luật (theo Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013).

Tài liệu thể hiện ngày 05/9/2019 ông T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P (là người được ông S, bà L ủy quyền) thửa đất số 8388 và thửa đất 7961, trên đất có tài sản là căn nhà cấp 4 diện tích 58m^2, với giá 3.500.000.000 đồng. Ông T1 đồng ý cho bà P ở lại căn nhà trong thời gian 3 tháng kể từ ngày 05/9/2019 đến hết ngày 05/12/2019. Giá thuê 70.000.000 đồng/tháng, trả tiền hàng tháng. Giấy thỏa thuận có bà L, ông T1 và bà P ký tên (bút lục 261, 262) thể

hiện ông T1 bên mua và cho bên bán ở lại trên căn nhà cấp 4 với thời hạn 03 tháng và giá cho thuê lại 70.000.000 đồng/tháng. Ông T1 đã thanh toán cho bà P 3.300.000.000 đồng và bà Võ Thị L ký tên với tư cách người làm chứng và ông T1 giao số tiền 200.000.000 đồng cho bà L, nên có căn cứ xác định ông T1 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bà P và bà L (Giấy nhận tiền ngày 05/9/2019 (bút lục 60). Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2022 thì trên thửa đất số 8388 có tài sản là căn nhà cấp 4 diện tích 58m^2 kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch men, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể hiện tài sản trên đất. Do đó, cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn giá trị căn nhà cấp 4 theo định giá do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định để bị đơn được sở hữu đối với căn nhà cấp 4 cùng với các tài sản là nhà và các tài sản khác trên đất nhưng Tòa án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bị đơn ông T1 thanh toán giá trị tài sản cho ông nguyên đơn ông S, bà M và bà H1 theo kết quả định giá với số tiền 78.233.268 đồng là chưa phù hợp. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận 01 phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận 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: Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Bà Võ Thị L, ông Đặng Văn S là người quản lý, sử dụng diện tích đất 147,6m^2 (đất ở), thuộc thửa đất số 7961, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01124 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 02/11/2010 và diện tích đất 212m^2 (trong đó đất ở 120m^2, đất trồng cây lâu năm 92m^2) thuộc thửa đất số 8388, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12501 cấp ngày 11/01/2017 cho bà Võ Thị L. Ngày 01/02/2019, tại Văn phòng C1, bà L, ông S ký hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Ngọc Minh P có nội dung: bà L, ông S ủy quyền cho bà P thực hiện các thủ tục hành chính trong đó có việc chuyển mục đích sử dụng đất và các giao dịch dân sự như chuyển nhượng, đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, tặng cho, thế chấp, cho thuê, góp vốn…đối với thửa đất số 8388 và thửa đất số 7961, hợp đồng ủy quyền có thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/02/2019 đến ngày 01/02/2024. Ngày 05/9/2019, tại Văn phòng C1, bà Nguyễn Ngọc Minh P là người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, ông T1 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 8388 và 7961.

[3] Xét Hợp đồng ủy quyền số 001763 quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2019 được ký giữa bà L, ông S với bà P tại Văn phòng C1, thấy rằng hợp đồng ủy quyền được lập thành văn bản, thỏa thuận rõ về thời hạn ủy quyền,

quyền và nghĩa vụ của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 562 của Bộ luật Dân sự. Ông S cho rằng ông không biết chữ, việc công chứng hợp đồng ủy quyền phải có người làm chứng. Tại khoản 2 Điều 47 của Luật Công chứng năm 2014 quy định*: "Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng".* Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông S đều thừa nhận ông là người ký tên và lăn tay vào hợp đồng ủy quyền. Đối chiếu quy định viện dẫn nêu trên thì ông S thuộc trường hợp không cần phải có người làm chứng vì ông tự ký tên và điểm chỉ được vào hợp đồng. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền, các bên tham gia giao dịch trên cơ sở tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, Công chứng viên đã giải thích nội dung của hợp đồng ủy quyền, các bên ký tên vào hợp đồng ủy quyền trước sự có mặt của công chứng viên. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà L, ông S với bà P là phù hợp quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014 và quy định tại Điều 562 của Bộ luật Dân sự.

[4 Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 013277 quyển số 14 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2019 của Văn phòng C1 được ký kết giữa ông S, bà L do bà P là người đại diện theo ủy quyền với ông T1.

[5] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông S cho rằng chỉ ủy quyền cho bà P thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 92m^2 (đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 8388. Tuy nhiên, như nhận định phần trước thì hợp đồng ủy quyền giữa bà L, ông S với bà P có nội dung thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và cả việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bà P thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 8388 và 7961 là trong phạm vi ủy quyền mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền ngày 01/9/2019. Do đó, nguyên đơn cho rằng chỉ ủy quyền để chuyển mục đích sử dụng đất mà không ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng nội dung ủy quyền.

[6] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2019, bà P chuyển nhượng thửa đất số 8388 và 7961 cho ông T1 với giá 3.500.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản, bà P và ông T1 đã ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng, được Văn phòng C2 là phù hợp với quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ngày 05/9/2019 ông T1 đã thanh toán cho bà P 3.300.000.000 đồng (bút lục số 60) và bà Võ Thị L ký tên với tư cách người làm chứng và 200.000.000 đồng giao trực tiếp cho bà L (bút lục số 61). Như vậy, có căn cứ xác định ông T1 đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà P và bà L.

[7] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể hiện tài sản trên đất. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, trên thửa đất số 8388 có tài sản là căn nhà cấp 4 diện tích 58m^2 kết cấu tường gạch, mái tôn, nền gạch men. Nguyên đơn cho rằng trong hợp đồng ủy quyền giữa ông S, bà L với bà P không có ủy quyền đối với căn nhà và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa bà P với ông T1 không chuyển nhượng căn nhà cấp 4. Nhận thấy, chứng cứ do bị đơn ông T1 giao nộp là "Giấy giao nhà" bút lục số 59 do bà Võ Thị L viết có nội dung bà L cam kết giao nhà cho ông T1 đúng thời hạn là ngày 31/7/2021. Như vậy, tuy hợp đồng không thể hiện tài sản trên đất nhưng có căn cứ xác định các bên chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà.

[8] Ông S không thừa nhận việc ký hợp đồng ủy quyền cho bà P và cho rằng không biết việc chuyển nhượng đất giữa bà P với ông T1 nhưng quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông S có đơn khởi kiện bổ sung đề yêu cầu bà P trả lại cho ông S số tiền chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng đã nhận từ ông T1. Tòa án đã ban hành thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, ông S đã không nộp nên Tòa án đã ban hành thông báo trả lại đơn khởi kiện bổ sung cho ông S. Qua đó, có căn cứ chứng minh ông S đã chuyển nhượng tài sản nhà đất cho ông T1; bà P nhận lợi ích từ việc chuyển nhượng thì có nghĩa vụ với bên ủy quyền chuyển nhượng. Do đó, yêu cầu của ông S đối với bà P về việc trả lại số tiền chuyển nhượng đất 3.300.000.000 đồng sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[9] Về yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: sau khi ông T1 thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng cho bà P, bà L nhưng ông S, bà L vẫn chưa giao nhà, đất cho ông T1 là gây thiệt hại cho ông T1. Do đó, ông T1 phản tố yêu cầu ông S và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L là bà M và bà H1 có nghĩa vụ bàn giao căn nhà cấp 4, diện tích 58m^2 có kết cấu tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men gắn liền diện tích đất 212m^2 thuộc thửa đất số 8388 và diện tích đất 147,6m^2 thuộc thửa đất số 7961 là có căn cứ.

[10] Đối với các tài sản khác, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/10/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định 01 nhà chòi lục giác có diện tích 13m^2 có kết cấu nền gạch tàu, khung cột bê tông cốt thép, cột tròn, phía trên ốp phù điêu, mái ngói, thành lan can lửng; 01 sân gạch men diện tích 140m^2; 01 cổng sắt trụ bê tông, phía trước ốp đá, tường gạch xây tô phía dưới, phía trên song sắt; 01 cây vú sữa 15 năm tuổi, thuộc thửa đất số 8388 và tài sản trên thửa đất số 7961 gồm: chuồng nuôi gia súc kết cấu nền bê tông xi măng, tường xây gạch tô, cột bê tông cốt thép, kèo sắt hộp, mái tôn, cửa sắt; nhà vệ sinh diện tích 7,03m^2 kết cấu nền gạch men, mái tôn, tường gạch xây tô, phía trong ốp gạch men; 01 tường rào diện tích 20,7m^2 (chiều cao 2,3m, chiều dài 9m); 01 cây xoài 10 năm tuổi; 01 cây mít 10 năm tuổi; 01 giếng khoan gắn liền máy bơm và 02 đèn trụ cổng có tổng giá trị 78.233.268 đồng (theo kết quả định giá ngày 02/3/2023). Xét thấy, những tài sản này do ông S, bà L tạo lập, gắn liền thửa đất tranh chấp, nếu buộc tháo dỡ, di dời sẽ không đảm bảo giá trị sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý thanh toán giá trị cho ông S, bà M và bà H1 theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thành phố D nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã giao những tài sản này cho bị đơn ông T1 quản lý, sử dụng; ông T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông S, bà M và bà H1 số tiền 78.233.268 đồng là phù hợp pháp luật.

[11] Ngày 08/6/2023, bà H1 nộp đơn yêu cầu độc lập là sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử. Do đó, yêu cầu độc lập của bà H1

không được xem xét giải quyết tại vụ án này là phù hợp. Bà H1 có quyền khởi kiện bà P tại một vụ án khác.

[12] Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo ông Đặng Văn S không có tài liệu, chứng cứ khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông S.

[13] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

[14] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Văn S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0006741 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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, 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài