

Bản án số: 488/2025/DS-PT
Ngày: 16 - 5 - 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng
ủy quyền và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 940/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng ủy quyền và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 455/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị C, sinh năm 1952 (có mặt);
Địa chỉ: C đường T, tổ G, ấp R, xã T Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:
1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962 (có mặt);
Địa chỉ: Số H đường T, Tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị Nguyệt T, sinh năm 1977 (có mặt);
Địa chỉ: G Nguyễn Thị T1, khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1985 (vắng mặt)
Địa chỉ: B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Triệu Đình P, sinh năm 1990 (có mặt);
Địa chỉ: B tổ E KP H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn T2 (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1. Bà Võ Thị L, sinh năm 1975 (vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1993 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: C đường T, tổ G, ấp R, xã T Thượng, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1975 (vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà M, ông C1: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: 8 đường T, Tổ E, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 47A Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Bảo T3 (xin vắng mặt);
Địa chỉ: Số D Hẻm D N, Phường F, B, Thành phố Hồ Chí Minh
5. Văn phòng C4 (tên cũ Văn phòng C5) (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số A Tỉnh Lộ 8, Khu phố B Thị trấn C, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ủy ban nhân dân huyện C
Địa chỉ: G đường T, Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt D, sinh năm 1972 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (vắng mặt);

Địa chỉ: G đường T, Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Phước H2, sinh năm 1983 (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn C, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa

- *Người kháng cáo*: Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/4/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/7/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2020, và lời trình bày tại các bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Trịnh Thị C2 có ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Trịnh Thị C là chủ sở hữu đối với phần thửa đất có diện tích là 2674,8 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH609607, số vào sổ CH01483 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/10/2021, tọa lạc tại địa chỉ C đường T, tổ G, ấp R, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên hiện nay, do bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 đứng tên trên đất.

Nguyên đơn đã ở tại phần đất trên từ trước cho đến nay, đến khi có một

nhóm người tới nhà và yêu cầu bà C giao đất cho họ với lý do phần đất bà đang sử dụng hiện đã bị chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số 37427, quyền số 12, ngày 11/12/2014 do Phòng C3 công chứng, chứng thực. Tại hợp đồng ghi nhận, bà C đã chuyển nhượng cho bà H1 phần diện tích đất nói trên với giá là 50.000.000 đồng. Trên thực tế, bà C không hề biết gì về hợp đồng chuyển nhượng này vì bà ở trên đất này từ trước đến nay nhưng không biết bà H1 là ai. Bà H1 cũng không đến nhà bà lần nào. Bà C xác định việc chuyển nhượng là không có.

Trước đó, bà C có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con rể là ông Nguyễn Văn C1 để thế chấp vay số tiền là 50.000.000 đồng. Bà không nhận tiền hoặc giao đất và mua bán đất với ai. Bên cạnh đó, trên đất còn có các tài sản khác gắn liền với đất nên không thể thực hiện giao dịch riêng được. Người nhận ủy quyền không có địa chỉ rõ ràng, không có thật trên thực tế.

Bà C yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước H2 và bà Nguyễn Thị Thu H1 được công chứng theo số 37427, quyền số 12, ngày 11/12/2014 do Phòng C3 công chứng, chứng thực.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 203852, sổ vào sổ CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/01/2015 cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

Ngày 20/8/2020, bà Trịnh Thị C có Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng ủy quyền số 012358, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/12/2011 giữa bà Trịnh Thị C và ông Nguyễn Phước H2 do Văn phòng C5, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng, chứng thực.

Nguyên đơn thống nhất giá trị thẩm định giá nhà đất tranh chấp là 7.876.860.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 2022160.IVC-CT ngày 22/12/2022 của Công ty Cổ phần Đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1 có ông Hoàng Văn H3 là người đại diện theo ủy quyền: Vắng mặt và không có ý kiến trong quá trình tố tụng của vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 10/01/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L trình bày: Bà là con của bà Trịnh Thị C, có hộ khẩu và ở cùng với bà C tại địa chỉ nhà đất tranh chấp số C đường T, tổ G, ấp R, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C bị lừa dối ký vào hợp đồng ủy quyền và không nhận thức nội dung việc ủy quyền cũng như số tiền thù lao 600.000.000 đồng do ủy quyền là tiền gì. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 37427 quyền số 12 ngày 11/12/2014 tại Phòng C3 là hợp đồng giả tạo che đậy nội dung vay tiền, không có việc bà C chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1. Thời điểm chuyển nhượng giá đất rất cao chứ không phải như hợp đồng là 50.000.000 đồng. Tiền bán đất rẻ hơn tiền thù lao ủy quyền là không phù hợp. Do đó, bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị C và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 10/01/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là cháu ngoại của bà Trịnh Thị C, có hộ khẩu và

ở cùng với bà C tại địa chỉ nhà đất tranh chấp số C đường T, tổ G, ấp R, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà C bị lừa dối ký vào hợp đồng ủy quyền và không nhận thức nội dung ủy quyền và tiền thù lao 600.000.000 đồng là tiền gì. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 37427 quyền số 12 ngày 11/12/2014 tại Phòng C3 là hợp đồng giả tạo che đậy nội dung vay tiền, không có việc bà C chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1. Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 10/01/2019 và Bản tường trình ngày 20/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 trình bày: Ông là con rể của bà Trịnh Thị C, có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nhà đất tranh chấp số C đường T, tổ G, ấp R, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng không cư trú tại địa chỉ này.

Bà C bị lừa dối ký vào hợp đồng ủy quyền và không nhận thức nội dung ủy quyền và tiền thù lao 600.000.000 đồng do ủy quyền là tiền gì. Khi ký hợp đồng ủy quyền là ông biết bị lừa đảo để chiếm đoạt đất của bà C. Trong sự việc này, ông chỉ nhận 25.000.000 đồng qua người môi giới, ông cũng không biết ông Nguyễn Phước H2 là ai.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 37427 quyền số 12 ngày 11/12/2014 tại Phòng C3 là hợp đồng giả tạo che đậy nội dung vay tiền, không có việc bà C chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H1. Thời điểm chuyển nhượng giá đất rất cao nhưng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng. Tiền bán đất rẻ hơn tiền thù lao ủy quyền là không phù hợp. Do đó, ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 6 Thành phố C3 có bà Trần Bảo T3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản tự khai:

Ngày 11/12/2014, ông Nguyễn Phước H2 và bà Nguyễn Thị Thu H1 có yêu cầu Phòng Công chứng số 6 Thành phố C3 chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và đã xuất trình:

- Phiếu yêu cầu công chứng;
- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông H2;
- Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà H1;
- Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 159/UBND-XN do UBND xã T, huyện C xác nhận ngày 14/12/2011;
- Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng Củ Chi Thành phố C5 chứng nhận số 012358 ngày 15/12/2011;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01483 do UBND huyện C cấp ngày 06/10/2011.

Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành thì thành phần hồ sơ công chứng do các bên xuất trình như nêu trên là đầy đủ. Do vậy, Phòng C3 đã thụ lý giải quyết hồ sơ và chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 37427.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật, việc công chứng viên Phòng Công chứng số 6 Thành phố C3 đã chứng nhận hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng theo trình tự, thủ tục và nội dung theo quy định của pháp luật. Bà Trần Bảo T3 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 05/7/2022, Văn phòng C4 (tên cũ Văn phòng C5) trình bày:

Ngày 15/12/2011, bà Trịnh Thị C, sinh năm 1952, CMND số 021275363, cấp tại CA.TP H, ngụ tại Tổ G, ấp R, xã T, huyện C, TP H và ông Nguyễn Phước H2, sinh năm 1983, CMND số 211727964 cấp tại CA. tỉnh Bình Định, ngụ tại Thị trấn Đ, huyện A, tỉnh Bình Định đã đến trụ sở Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4) yêu cầu Công chứng viên Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4) chứng nhận hợp đồng ủy quyền đối với toàn bộ quyền sử dụng đất, tại thửa đất số: 157, tờ bản đồ số: 23, địa chỉ: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 012358.

Tại thời điểm công chứng, bà Trịnh Thị C, ông Nguyễn Phước H2 đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng ủy quyền, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4). Công chứng viên Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4) đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

Văn phòng C4 cũng có Đơn xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử vụ án.

Tại Bản tự khai ngày 14/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có ông Nguyễn Việt D đại diện theo ủy quyền trình bày: Liên quan đến vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị C và bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, Ủy ban nhân dân huyện C với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân các cấp xem xét, giải quyết vụ án nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Ông D có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước H2: Vắng mặt và không có ý kiến trong quá trình tố tụng của vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 232/2023/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Hợp đồng ủy quyền số 012358 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4) chứng thực chấm dứt do hết thời hạn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước H2 với bà Nguyễn Thị Thu H1 số 37427, quyền số 12 ngày 11/12/2014 lập tại Phòng C3 vô hiệu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 203852, số vào sổ CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/01/2015 cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

2. Bà Trịnh Thị C có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH609607 số vào sổ CH01483 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/10/2021, tọa lạc tại địa chỉ C đường T, tổ G, ấp R, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên của bà.

3. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/3/2023 bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H1 (có ông Triệu Đình P đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho bà H1, vì bà C đồng ý cho con rể vay thế chấp nhưng lại làm hợp đồng ủy quyền mà không làm hợp đồng thế chấp là lỗi của bà C; giá trị tài sản năm 2014 là 50 triệu là phù hợp; bản án sơ thẩm nhận định bà C không biết chữ nhưng trong hợp đồng ngoài phần lãn tay bà C còn ghi tên C nên cho rằng bà C không biết chữ là không có cơ sở; hơn nữa bà C cũng nhận thức được rõ việc ủy quyền toàn quyền quyết định cho con bà vay.

Nguyên đơn là bà Trịnh Thị C (có ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Nguyệt T đại diện theo ủy quyền), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn C1 (có ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền) thống nhất không đồng ý kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ những quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng C3, Văn phòng C4, xin vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện C và ông Nguyễn Phước H2, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Theo văn bản số 3014/VPĐK-CNCC ngày 23/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C5 và các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Phần đất thuộc thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.674,8m², thể hiện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 609607, số vào sổ cấp GCN: CH01483, tọa lạc tại địa chỉ: ấp R, xã T, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trịnh Thị C ngày 06/10/2011. Giấy chứng nhận này có nguồn gốc do bà Trịnh Thị C gộp từ Giấy chứng nhận số H00404/21, H00403/21 do UBND huyện C cấp ngày 02/11/2009.

[3] Ngày 15/12/2011, bà Trịnh Thị C ủy quyền cho ông Nguyễn Phước H2 theo Hợp đồng ủy quyền số 012358 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 chứng thực. Theo đó, ông H2 được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà C quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh (kể cả ký kết các hợp đồng tín dụng), chuyển nhượng, tặng cho; hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, giải chấp, nhận tiền đền bù (nếu có), chuyển mục đích sử dụng đất, xin gia hạn thời gian sử dụng đất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất trên. Thù lao ủy quyền là 600.000.000 đồng và thời hạn ủy quyền đến năm 2015 hoặc đến khi hợp đồng chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà C trình bày không biết ông Nguyễn Phước H2 là ai. Trước khi ký ủy quyền bà C có đưa giấy tờ nhà cho con rể là ông Nguyễn Văn C1 để thế chấp vay với số tiền là 50.000.000 đồng nhưng thực hiện dưới hình thức ủy quyền. Nội dung của hợp đồng ủy quyền không đúng ý chí của bà. Lời khai của bà C phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Văn C1. Theo hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh bà C có mối quan hệ với ông Nguyễn Phước H2 để bà C ủy quyền cho ông H2 thực hiện các công việc ủy quyền trên.

Mặt khác, theo hồ sơ công chứng Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C4 (tên cũ Văn phòng C5) cung cấp trong đó có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 159/UBND-XN ngày 14/12/2011 của Ủy ban nhân dân xã T Thượng xác nhận cho bà Trịnh Thị C được cấp để Bồ túc hồ sơ vay vốn ngân hàng chứ không phải làm thủ tục ủy quyền. Bà C trình bày bà không biết chữ nhưng Hợp đồng ủy quyền không có người làm chứng và phần công chứng của Công chứng viên cũng không có nội dung bà C đã nghe đọc lại toàn bộ Giấy ủy quyền.

Tại Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền quy định về thời hạn ủy quyền đến năm 2015 hoặc đến khi hợp đồng chấm dứt theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng ủy quyền số 012358 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4) chứng thực đã chấm dứt do hết hạn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị C về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền là có căn cứ chấp nhận.

Đối với thù lao ủy quyền là 600.000.000 đồng, phía bà C xác định không có việc giao nhận số tiền này giữa các bên và không có yêu cầu gì đối với số tiền này. Ông H2 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng không có mặt. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về số tiền thù lao ủy quyền.

[4] Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 012358 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 chứng thực, ông Nguyễn Phước H2 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H1 thửa đất số 157, tờ bản đồ số 23 với diện tích 2.674,8m² (trong đó có 98m² đất ở, 127,6m² đất trồng cây lâu năm và 2.449,2m² đất trồng cây hàng năm khác) tọa lạc tại địa chỉ: ấp R, xã T, huyện C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37427, quyền số 12, ngày 11/12/2014 do Phòng C3 công chứng, chứng thực với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Ngày 11/12/2014, bà H1 đã ủy quyền lại cho ông H2 thực hiện các thủ tục trước bạ sang tên của bà và nộp, nhận hồ sơ bản chính đăng ký quyền sở hữu hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Ngày 27/01/2015, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 203852, số vào sổ cấp GCN: CH03630 ngày 27/01/2015 cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở T4 lập ngày 05/3/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thực hiện ngày 05/11/2020 thể hiện trên phần diện tích đất ở 98m² có công trình trên đất là 01 căn nhà cấp 4, kết cấu tường xi măng, mái tole, khu đất phía sau nhà hiện trạng đang trồng lúa. Như vậy, hiện trạng nhà đất tranh chấp

phù hợp với xác minh tại văn bản số 611/UBND ngày 07/5/2019 của Ủy ban nhân dân xã T Thượng nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi nhận hiện trạng của công trình trên đất.

Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phù hợp với thực tế vì tại thời điểm ký kết Hợp đồng ủy quyền, thù lao của Hợp đồng tại Điều 4 là 600.000.000 đồng nhưng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng. Như vậy, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn thù lao ủy quyền là không phù hợp thực tế.

Theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2014 thì việc giao nhận tiền các bên thỏa thuận thực hiện ngoài Phòng Công chứng. Theo nguyên đơn thì không có mua bán nên không có việc giao nhận tiền, nhưng bị đơn không xuất trình chứng cứ chứng minh được việc có giao nhận toàn bộ số tiền thù lao Hợp đồng ủy quyền 600.000.000 đồng và giá trị Hợp đồng mua bán 50.000.000 đồng. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà H1 cũng không nhận nhà đất mà gia đình bà C vẫn tiếp tục sinh sống tại nhà đất trên cho đến nay.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định, ông H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà H1, nhưng không phải là ý chí của bà C. Trên quyền sử dụng đất có công trình do gia đình bà C quản lý sử dụng trước khi ký kết hợp đồng nên hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết giữa ông H2 với bà H1 số 37427, quyển số 12 ngày 11/12/2014 lập tại Phòng C3 là vô hiệu do vi phạm Điều 112, Điều 127 và Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005. Do hợp đồng vô hiệu, nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 203852, số vào sổ cấp GCN: CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/01/2015 cho bà H1 không đúng quy định pháp luật.

[5] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Phần đất trên vẫn đang do gia đình bà C quản lý sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, các bên không chứng minh được có việc giao nhận tiền theo thỏa thuận của Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, về việc buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự có mặt tham gia tố tụng đều không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Ông H2 đã được tòa án triệu tập nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên

không xem xét giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong vụ án này. Các bên đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo qui định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[6] Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu phản tố về việc đòi nguyên đơn giao đất và đồng ý trả lại phần giá trị xây dựng trên đất cho nguyên đơn. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có đơn yêu cầu. Căn cứ khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thì bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở xem xét yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 232/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Điều 112, Điều 127, Điều 137, Điều 411 và khoản 1 Điều 589 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị C về việc:

- Hợp đồng ủy quyền số 012358 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4) chứng thực chấm dứt do hết thời hạn.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước H2 với bà Nguyễn Thị Thu H1 số 37427, quyển số 12 ngày 11/12/2014 lập tại Phòng C3 vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 203852, số vào sổ CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/01/2015 cho bà Nguyễn Thị Thu H1.

Bà Trịnh Thị C có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH609607 số vào sổ CH01483 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/10/2011, tọa lạc tại địa chỉ C đường T, tổ G, ấp R, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên của bà.

Dành quyền khởi kiện cho các đương sự về yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu trong vụ án khác khi có yêu cầu.

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

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004478 ngày 31/3/2023 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THADS TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phan Nhựt Bình

