

Bản án số: 458/2023/DS-PT

Ngày: 18/4/2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Quỳnh Châu

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Kim

Ông Phạm Thanh Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – Thư ký Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 18/4/2023 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 97/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 943/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 tại Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2023/QĐPT-DS ngày 02/3/2023 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 315/2023/QĐ-ST ngày 27/3/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hồ Thành Đ**, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Ông **Thái Văn C**, sinh năm 1937 (chết năm 2016);

Bà **Đặng Thị Đ1**, sinh năm 1934 (chết năm 2018);

Cùng địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C và bà Đ1:*

2.1. Ông **Thái Minh S**, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông **Thái Văn H**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông **Thái Hà Hoài N**, sinh năm 1995;
(có mặt)

Địa chỉ: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông **Thái Văn D**, sinh năm 1970; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Ông **Thái Minh H1**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Nhà không số tổ 16, ấp Dân Thắng 2, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, ông H, ông H1: ông **Thái Minh Đ2**
(giấy ủy quyền ngày 01/4/2023)

2.5. Ông **Thái Minh Đ2**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 79/1B đường Lê Lợi, khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông **Thái Văn D**, sinh năm 1970; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 79/1B khu phố 4, thị trấn Hóc Môn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông **Thái Minh H1**, sinh năm 1964;

3.3. Bà **Lại Thị Ngọc N1**;

3.4. Bà **Thái Thị Thùy T**;

3.5. Ông **Thái Minh V**, sinh năm 1988;

3.6. Bà **Hoàng Thị Mỹ H2**;

3.7. Cháu **Thái Anh K**;

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Hoàng Thị Mỹ H2**;

Cùng địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ông **Thái Văn H**, sinh năm 1967;

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, ông H, ông H1, ông V, bà T, bà N1, bà H2: ông **Thái Minh Đ2** (giấy ủy quyền ngày 01/4/2023)

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà **Hà Thị Lệ T1**, sinh năm 1967; (có mặt)

3.10. Bà **Thái Hà Hoài T2**, sinh năm 1991; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Ông **Thái Hà Hoài N**, sinh năm 1995; (có mặt)

Địa chỉ: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị D1 – VPLS Nguyễn Thị D1, Đoàn Luật sư Tp. Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: Quận Tân Bình, Tp.HCM.

3.12. **Văn phòng công chứng L;**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lý Thị Như H2** – Trưởng Văn phòng;

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

3.13. **Văn phòng công chứng Đ;**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Hồng P** – Trưởng Văn phòng; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông **Thái Minh S**, ông **Thái Văn H**, ông **Thái Văn D**, ông **Thái Minh H1**, ông **Thái Minh Đ2**, ông **Thái Hà Hoài N**, bà **Thái Hà Hoài T2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2013, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/3/2021, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Hồ Thành Đ trình bày:***

Ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 là chủ sử dụng thửa đất số 273 diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², tổng diện tích 1.855m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn. Ông C được UBND huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 ngày 18/7/1998.

Ngày 28/12/2011, tại Văn phòng công chứng L, ông C và bà Đ1 có ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9353 cho ông Thái Văn D (con trai của ông C và bà Đ1) với nội dung: Ông C và bà Đ1 (bên A) ủy quyền cho ông D (bên B) được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc thế chấp, thanh lý hợp đồng thế chấp, xóa thế chấp, chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Trong phạm vi ủy quyền, bên B được toàn quyền liên hệ cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi đã được ủy quyền, được toàn quyền quyết định mọi vấn đề đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 273, 275 nói trên. Thời hạn ủy quyền là 10 năm.

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền trên, ngày 14/8/2012, ông D và bà Nguyễn Thị Ngọc L ký Hợp đồng đặt cọc và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông D (đại diện cho ông C và bà Đ1 theo Hợp đồng ủy quyền số 9353) hứa chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất 1.855m² tọa lạc tại huyện Hóc Môn theo GCN số 528, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, thanh toán làm 02 lần:

Lần 1: Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà L đặt cọc cho ông D 620.000.000 đồng;

Lần 2: Ngay sau khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và sang tên cho bà L, bà L sẽ thanh toán phần còn lại là 130.000.000 đồng.

Ông D có nghĩa vụ phối hợp với bà L để tiến hành các thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật. Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L ngay sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chuyển mục đích sử dụng đất. Đất hứa chuyển nhượng được chuyển công năng sang đất ở. Vì bất cứ lý do nào ông D không thực hiện đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận thì phải bồi thường gấp 03 lần tiền cọc. Bà L không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền cọc. Ông D đã ký tên trong hợp đồng và đã ký nhận đủ số tiền 620.000.000 đồng vào ngày 14/8/2012.

Sau khi nhận tiền, ông D không thực hiện nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất như thỏa thuận. Do đó, bà L và ông D thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà L làm thủ tục sang tên và tự xin chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, ngày 12/3/2013, tại Văn phòng công chứng Đ, ông D (đại diện cho ông C và bà Đ1 theo Hợp đồng ủy quyền số 9353 ngày 28/12/2011) và bà L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 936 với nội dung: Ông C và bà Đ1 (do ông D đại diện theo ủy quyền) chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 273 và 275 nói trên với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Ông D đã giao bản chính GCN cho bà L, bà L đã thanh toán cho ông D 620.000.000 đồng vào ngày 14/8/2012, còn lại 130.000.000 đồng bà L sẽ thanh toán sau khi bà L làm thủ tục sang tên và chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên, bà L đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà Đ1 và ông D bàn giao 02 thửa đất trên cho bà L và bổ sung giấy tờ để bà L làm thủ tục sang tên nhưng ông C, bà Đ1 và ông D không thực hiện.

Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Công nhận Hợp đồng ủy quyền số 9353 quyền số 10 ngày 28/12/2011 tại Văn phòng công chứng L giữa ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 với ông Thái Văn D đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt

2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 936, quyền số 01 ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ giữa ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 (do ông Thái Văn D đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) có hiệu lực pháp luật.

3. Bà L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 273, 275 nói trên và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Buộc ông C, bà Đ1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C bà Đ1 cũng như những người đang sinh sống trên đất phải bàn giao thửa đất số 273, 275 và tài sản gắn liền với đất cho bà L ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà L đồng ý hoàn trả cho ông C và bà Đ1 số tiền còn lại là 130.000.000 đồng và đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông H, ông H1, ông S theo quy định pháp luật.

****Tại bản tự khai ngày 22/4/2015, 27/5/2015, bị đơn ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 trình bày:***

Ông Thái Văn C và vợ là bà Đặng Thị Đ1 là chủ sử dụng thửa đất số 273 diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², tổng diện tích 1.855m², TĐĐ số 9, tọa lạc huyện Hóc Môn, ông C được UBND huyện Hóc Môn cấp GCN số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 ngày 18/7/1998.

Ngày 12/3/2013, tại Văn phòng công chứng L, vợ chồng ông bà có làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Thái Văn D thửa đất số 273, 275 để ông D làm thủ tục thế chấp vay vốn ngân hàng, mục đích vay để chăn nuôi bò sữa. Ngoài ra, ông bà không có ký giấy tờ nào khác. Do ông D không có hiểu biết nên vay tiền của bà L với lãi suất cao và phải ký hợp đồng đặt cọc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà đồng ý trả lại số tiền ông D vay của bà L và lãi suất theo quy định pháp luật nhưng yêu cầu khấu trừ số tiền lãi ông D đã trả hàng tháng vào số nợ gốc và xin trả trong thời hạn 06 tháng.

****Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 là ông Thái Minh H1 trình bày:***

Ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 là chủ sử dụng thửa đất số 273 diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², tổng diện tích 1.855m², TĐĐ số 9, tọa lạc huyện Hóc Môn, ông C được UBND huyện Hóc Môn cấp GCN số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 ngày 18/7/1998.

Khi ông C và bà Đ1 còn sống, ông C và bà Đ1 hoàn toàn không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 273, 275 cho bà L và cũng không nhận tiền của bà L. Mọi giao dịch với bà L đều do ông D thực hiện. Ông H1 có nghe ông D nói do vay tiền của bà L nên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 273, 275 cho bà L.

Năm 2003, ông H1 được ông C và bà Đ1 cho một phần đất diện tích khoảng 68m² thuộc một phần thửa 273, chỉ cho để ở, không cho mua bán, chuyển nhượng. Việc cho đất không có làm giấy tờ. Sau khi được cho đất, ông và vợ là bà Lại Thị Ngọc N1 có xây dựng căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn trên phần đất 68m². Năm 2012, ông C có làm Giấy cam kết xác nhận lại việc có cho ông H1 68m² đất vào năm 2003.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí- áp ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc thì phần công trình do ông H1 xây dựng gồm các vị trí ký hiệu số 5, 6, 7, 10, 11, 12, diện tích 152,9m².

Hiện nay, căn nhà này gồm có ông H1, bà N1, bà T, ông V, bà H2 và cháu K đang sinh sống.

Do đó, ông H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và có ý kiến phản đối yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, ông H1 không có yêu cầu phản tố.

Tuy nhiên, để giải quyết sự việc, ông H1 và ông H, ông D, ông Đ2 đồng ý trả cho bà L số tiền 3.500.000.000 đồng để giữ lại nhà và hai thửa đất trên.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 là ông Thái Minh S và ông Thái Minh Đ2 trình bày: Các ông thống nhất với ý kiến trình bày của ông H1. Trong vụ án này, ông S và ông Đ2 không có yêu cầu phản tố.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 là ông Thái Văn H do ông Thái Hà Hoài N đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ông H thống nhất nguồn gốc hai thửa đất số 273 và 275 là của ông C và bà Đ1.

Năm 2004, ông H được ông C và bà Đ1 cho một phần đất diện tích khoảng 100m² thuộc một phần thửa 273, việc cho đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Sau

khi được cho đất, ông H và vợ là bà Hà Thị Lệ T3 có xây dựng căn nhà cấp 4 tường gạch, mái tôn trên phần đất 100m² nói trên.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí- áp ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc thì phần công trình do vợ chồng ông H xây dựng gồm các vị trí ký hiệu số 1, 2, diện tích 164,5m².

Hiện nay, căn nhà này gồm có ông H, bà Thuỷ, bà T2 và ông N đang sinh sống.

Do đó, ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và có ý kiến phản đối yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong vụ án này, ông H không có yêu cầu phản tố.

Tuy nhiên, để giải quyết sự việc, ông H và ông H1, ông D, ông Đ2 đồng ý trả cho bà L số tiền 3.500.000.000 đồng để giữ lại nhà và hai thửa đất trên.

Ông Thái Văn D là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông D và bà L là bạn bè chơi thân từ nhỏ. Khoảng tháng 7/2012, bà L có cho ông D vay số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, phí dịch vụ là 32.000.000 đồng, tiền dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất là 50.000.000 đồng. Sau khi trừ tiền lãi 20.000.000 đồng và 82.000.000 đồng phí dịch vụ thì ông D chỉ nhận của bà L 298.000.000 đồng. Ngày 28/8/2012, bà L có cho ông D vay thêm 50.000.000 đồng, trừ phí và lãi thì ông D chỉ nhận 23.500.000 đồng. Tổng cộng, ông D nhận của bà L 02 lần tiền với số tiền là 321.000.000 đồng nhưng phải ký giấy nợ 450.000.000 đồng. Đến hạn, bà L chưa làm xong giấy tờ cho ông D như đã cam kết, ông nhiều lần liên lạc nhưng bà L chỉ hứa hẹn.

Đến ngày 12/3/2013, bà L đề nghị ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, sau khi xong giấy tờ sẽ vay ngân hàng trả nợ cho bà L.

Do đó, ông D không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L. Trong vụ án này, ông D không có yêu cầu phản tố.

Tuy nhiên, để giải quyết sự việc, ông và ông H1, ông Đ2, ông H đồng ý trả cho bà L số tiền 3.500.000.000 đồng để giữ lại hai căn nhà và hai thửa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông bà Thái Minh H1, Thái Thị Thùy T, Thái Minh V, Thái Văn H, Hà Thị Lệ T1, Thái Hà Hoài T2, Thái Hà Hoài N trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của các ông S, H, Đ1, H1, D và không có yêu cầu gì thêm.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L do bà Lý Thị Như H2 đại diện theo pháp luật trình bày:***

Ngày 28/12/2011, ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 và ông Thái Văn D có yêu cầu Văn phòng công chứng L công chứng Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 273 và 275, TĐĐ số 9, tọa lạc huyện Hóc Môn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998, vào sổ cấp GCN số 528QSĐĐ/đợt 2/1998.

Ông C và bà Đ1 tự nguyện ủy quyền cho ông D được chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, thanh lý hợp đồng thế chấp, xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng đề nghị giữ nguyên hợp đồng nêu trên.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ do bà Nguyễn Hồng P đại diện theo pháp luật trình bày:*** Ngày 12/3/2013, Văn phòng công chứng Đ có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 273 và 275, TĐĐ số 9, tọa lạc huyện Hóc Môn giữa bên chuyển nhượng là ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 do ông Thái Văn D đại diện theo ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ngọc L. Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 2003, Luật công chứng năm 2006 và các quy định có liên quan tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 936 ngày 12/3/2013.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 943/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:***

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1.

1. Công nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9353 quyền số 10/2011/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 tại Văn phòng công chứng L giữa ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 với ông Thái Văn D đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSĐĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 936, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ giữa ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 (do ông Thái Văn D đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp

GCN số 528QSĐĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được cập nhật biến động sang tên đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSĐĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc).

4. Buộc ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 (do các ông Thái Minh S, Thái Văn H, Thái Văn D, Thái Minh Đ2, Thái Minh H1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), các ông, bà Thái Minh H1, Lại Thị Ngọc N1, Thái Thị Thùy T, Thái Minh V, Hoàng Thị Mỹ H2, cháu Thái Anh K (do bà Hoàng Thị Mỹ H2 đại diện theo pháp luật), Thái Văn H, Hà Thị Lệ T1, Thái Hà Hoài T2 và những người đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 273, 275 nói trên và tài sản gắn liền với hai thửa đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSĐĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc).

5. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L có nghĩa vụ trả cho ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 (do các ông Thái Minh S, Thái Văn H, Thái Văn D, Thái Minh Đ2, Thái Minh H1 kế thừa quyền và nghĩa vụ) số tiền 2.789.851.098 đồng.

6. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L có nghĩa vụ trả cho ông Thái Văn H và bà Hà Thị Lệ T1 giá trị tài sản trên đất (ký hiệu vị trí số 1, 2, diện tích 164,5m² của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc) với số tiền là 206.283.000 đồng.

7. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L có nghĩa vụ trả cho ông Thái Minh H1 và bà Lại Thị Ngọc N1 giá trị tài sản trên đất (ký hiệu vị trí số 5, 6, 7, 10, 11, 12, diện tích 152,9m² của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc) với số tiền là 191.736.600 đồng.

8. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L có nghĩa vụ trả cho ông Thái Minh S giá trị tài sản trên đất (ký hiệu vị trí số 22, diện tích 41,8m² của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp

ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc) với số tiền là 3.344.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 11 và 25/10/2022 ông Thái Minh S, ông Thái Văn H, ông Thái Văn D, ông Thái Minh H1, ông Thái Minh Đ2, ông Thái Hà Hoài N, bà Thái Hà Hoài T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì việc chuyển nhượng đã thực hiện xong theo đúng quy định, việc ghi thêm 02 nội dung vào hợp đồng ủy quyền và vì sao có 02 hợp đồng ủy quyền ghi 02 nội dung sửa khác nhau của Văn phòng công chứng L nguyên đơn không biết vì hợp đồng ủy quyền do bị đơn cung cấp để nguyên đơn thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nguyên đơn xác định chỉ giao cho ông D 620 triệu tiền đặt cọc, ngoài ra không giao khoản tiền nào nữa, giấy tờ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn giữ. Nay nguyên đơn yêu cầu các đồng thừa kế của bà Đ1, ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo trình bày: Bị đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm vì hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2012 bà Đ1 ông C không ủy quyền cho ông D được quyền chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và xin cấp đổi giấy chứng nhận đối với thửa đất 273,275 tờ bản đồ số 9, huyện Hóc Môn, việc này do phòng công chứng đã tự ghi thêm nội dung ông D được chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng không có sự đồng ý của bà Đ1, ông C làm thay đổi toàn bộ nội dung ủy quyền, vì ông C bà Đ1 chỉ ủy quyền thế chấp và vay tiền, không ủy quyền mua bán chuyển nhượng và cấp đổi giấy chứng nhận nên phòng công chứng phải chịu trách nhiệm về việc 02 nội dung do Công chứng viên tự ý ghi thêm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C bà Đ1 là vi phạm pháp luật. Việc ông D ký đặt cọc và chuyển nhượng đất cho bà L là trái pháp luật, bị vô hiệu do hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các giao dịch phát sinh liên quan đến nội dung ghi thêm tại giấy ủy quyền đều bị vô hiệu.

Ngoài ra, trên đất có 03 ngôi nhà và mộ đã xây dựng từ năm 2004 là trước khi các bên thực hiện giao dịch đặt cọc nhưng không được công nhận, phần mộ chưa được giải quyết các đương sự cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên yêu cầu tách ra giải quyết bằng vụ án khác.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Thái Minh Đ2 trình bày: Đồng ý với tranh luận của luật sư.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Hà Hoài T2 và ông Thái Hà Hoài N: đồng ý với ý kiến của Luật sư, không có ý kiến tranh luận.

- *Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Nội dung ghi thêm trên hợp đồng ủy quyền không có sự đồng ý của ông C bà Đ1 đã vi phạm Điều 44 Luật Công Chứng năm 2006 nên vô hiệu. Trên đất có 03 căn nhà do ông C bà Đ1 cho đất các con để xây dựng ở và nhiều ngôi mộ tồn tại từ lâu trước khi ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng, nên thể hiện ý chí của ông C bà Đ1 là không ủy quyền chuyển nhượng. Do hợp đồng ủy quyền vô hiệu, từ đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Để đảm bảo 02 cấp xét xử đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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 luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Ngày 29/9/2022 Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022 ông Thái Minh S, ông Thái Văn H, ông Thái Văn D, ông Thái Minh H1, ông Thái Minh Đ2, đến ngày 25/10/2022 ông Thái Hà Hoài N, bà Thái Hà Hoài T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ông N bà T2 vắng mặt khi tuyên án và nhận bản án vào ngày 24/10/2022 do bà Hà Thị Lệ T1 giao lại. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đơn kháng cáo của ông S, ông H, ông D, ông H1, ông Đ2, ông N, bà T2 trong thời hạn luật định, là hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Về tố tụng:

[2] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt; ông Thái Văn D, bà Thái Hà Hoài T2 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông C bà Đ1 gồm: ông Thái Minh S, ông Thái Văn H, ông Thái Văn D, ông Thái Minh H1, ông Thái Minh Đ2 có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9353 quyền số 10/2011/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 tại Văn phòng công chứng L, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 936, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ, **(BL 258)**. Căn cứ Khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao: *“Chỉ coi là ý kiến của bị đơn mà không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn, đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nếu bị đơn có yêu cầu cùng với yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (như yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập hoặc chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập)”* nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố mà chỉ xem là ý kiến phản đối của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là đúng quy định.

[4] Trong quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông S, ông H, ông D, ông H1, ông Đ2 có nhiều bản khai, văn bản trình bày yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết: *“không công nhận hợp đồng đặt cọc và hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà L ký ngày 14/8/2012”* là yêu cầu không cùng với yêu cầu mà nguyên đơn khởi kiện do đó Tòa án cấp sơ thẩm cần phải thực hiện thủ tục thông báo nộp tạm ứng án phí và thụ lý yêu cầu phản tố theo quy định tại 72, 146, 150, 199, 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 293 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại yêu cầu tranh chấp và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét và giải quyết hậu quả đối với yêu cầu này. Do đó, các đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác nếu còn thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

[5] Xét Hợp đồng ủy quyền công chứng số 9353 ngày 28/12/2011 được lập tại Văn phòng công chứng L ghi nhận: Bên ủy quyền ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1; Bên được ủy quyền ông Thái Văn D với nội dung bà Đ1, ông C ủy quyền cho ông D được quyền *“Thế chấp, thanh lý hợp đồng thế chấp, xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật, không hạn chế số lần vay và số tiền vay, ký các hợp đồng tín dụng và các giấy tờ khác có liên quan”* đối với thửa đất 273,275 tờ bản đồ số 9, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh **(BL 227-231)** tức là ý chỉ ủy quyền ban đầu của ông C, bà Đ1 chỉ ủy quyền cho ông D được thế chấp, thanh lý hợp đồng thế chấp, xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên theo quy

định pháp luật, không hạn chế số lần vay và số tiền vay, ký các hợp đồng tín dụng và các giấy tờ khác có liên quan, không có nội dung được chuyển nhượng hay cấp đổi giấy chứng nhận. Khi ký kết hợp đồng ngày 28/12/2011 các bên xác định không có nội dung ông C, bà Đ1 ủy quyền cho ông D được quyền chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng hay xin cấp đổi giấy chứng nhận. Xét, chứng cứ hợp đồng ủy quyền công chứng số 9353 ngày 28/12/2011 được lập tại Văn phòng công chứng L có ghi thêm: “**1-Tôi ghi thêm: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng**” (BI 228) và “**2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận (2)**” (BI 321), xét thấy tại các văn bản công chứng có nội dung ghi thêm không xác định ngày tháng năm ghi thêm, nội dung giữa các hợp đồng khác nhau và có mâu thuẫn với nhau, có hợp đồng thì công chứng viên ghi thêm nội dung “**1-Tôi ghi thêm: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng**” có hợp đồng thì công chứng viên ghi thêm 02 nội dung “**1-Tôi ghi thêm: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng**” (BI 228) và “**2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận (2)**” (BI 321) nhưng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý chí của ông C bà Đ1 có yêu cầu hay đồng ý ghi thêm 02 nội dung nói trên. Tại văn bản số 47/VPCCLTNH ngày 27/8/2022 của Văn phòng công chứng L gửi Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn xác định chỉ ghi thêm “*chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng*” không ghi thêm nội dung “**2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận**” nhưng tại đồng ủy quyền công chứng số 9353 ngày 28/12/2011 được lập tại Văn phòng công chứng L do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn cung cấp cung cấp lại có nội dung ghi thêm “**2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận**”. Như vậy, việc công chứng viên ghi thêm nội dung vào hợp đồng ủy quyền khi không có văn bản yêu cầu, không có chữ ký, chữ viết của các bên đương sự, không thể hiện ý chí của đương sự đồng ý và yêu cầu ghi thêm nội dung thỏa thuận, nhưng nội dung ghi thêm đã làm thay đổi nội dung ủy quyền, gây ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bên ủy quyền là ông C bà Đ1. Việc thực hiện ghi bổ sung nội dung này của Văn phòng công chứng L là trái quy định, không thuộc trường hợp được quy định tại Điều 44 Luật Công Chứng năm 2006 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2007) quy định việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch như sau: “**1. Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng...** 3. Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch được thực hiện theo thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy định tại Chương IV của Luật này.”. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và Văn phòng công chứng L không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc các bên ủy quyền có sự thỏa thuận ghi thêm hay đồng ý yêu cầu công chứng viên ghi thêm các nội dung “*chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng*” và “*xin cấp đổi giấy chứng nhận*” bằng văn bản hay ký trực tiếp ngay trên nội dung sửa đổi. Phía bị đơn ông C bà Đ1 không thừa nhận có ủy quyền cho ông Thái Văn D thực hiện

các nội dung này (BL 249, 251, 253, 254) và xác định có dấu hiệu giả mạo, vi phạm pháp luật khi ghi thêm phần (1) và (2) trong Hợp đồng ủy quyền mà không có sự đồng ý của các bên là vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật, trái đạo đức xã hội đối với phần nội dung ghi thêm “1-Tôi ghi thêm: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng” (BI 228) và “2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận” (BI 321). Do đó, căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, 127, 128, 135 Bộ Luật Dân sự 2005 xác định phần công chứng viên ghi thêm nội dung “chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng” và “xin cấp đổi giấy chứng nhận” không đúng quy định pháp luật bị vô hiệu nên cần phải hủy bỏ, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Minh S, ông Thái Văn H, ông Thái Văn D, ông Thái Minh H1, ông Thái Minh Đ2, ông Thái Hà Hoài N, bà Thái Hà Hoài T2 sửa phần này của bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng ủy quyền công chứng số 9353 ngày 28/12/2011 được lập giữa ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 và ông Thái Văn D tại Văn phòng công chứng L bị vô hiệu một phần đối với nội dung ghi thêm “1-Tôi ghi thêm: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng” và “2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận” và hủy bỏ phần ghi thêm này tại Hợp đồng ủy quyền nêu trên.

[6] Đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu phần ghi thêm 02 nội dung bổ sung “1-Tôi ghi thêm: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng” và “2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận” tại Hợp đồng ủy quyền công chứng số 9353 ngày 28/12/2011 được lập tại Văn phòng công chứng L do ông D thực hiện vượt quá phạm vi đại diện và không được sự đồng ý của ông C bà Đ1 nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện là ông C, bà Đ1 đối với Hợp đồng đặt cọc và hứa chuyển nhượng QSDĐ ngày 14/8/2012 được lập giữa ông Thái Văn D và bà Nguyễn Thị Ngọc L và Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 936 lập ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ, theo quy định tại khoản 2 Điều 137 “*khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*” và Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hậu quả của giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện: “*Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện, trừ trường hợp người được đại diện đồng ý hoặc biết mà không phản đối; nếu không được sự đồng ý thì người đại diện phải thực hiện nghĩa vụ đối với người đã giao dịch với mình về phần giao dịch vượt quá phạm vi đại diện....Trong trường hợp người đại diện và người giao dịch với người đại diện cố ý xác lập, thực hiện giao dịch dân sự vượt quá phạm vi đại diện mà gây thiệt hại cho người được đại diện thì phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại*”. Tại hợp

đồng ủy quyền này các bên gồm ông C bà Đ1 và ông D không có việc giao nhận gì, nếu có phát sinh thiệt hại đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi còn thời hiệu khởi kiện.

[7] Xét Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 936 lập ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ (**BL 208, 234**): được xác lập từ nội dung ủy quyền “*chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng*” đã bị vô hiệu theo như phân tích tại mục [5] của bản án nêu trên. Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 122, 127, 128, 137, 142, 143, 144, Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 936, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ giữa ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 (do ông Thái Văn D đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) cũng bị vô hiệu. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu “*Bên A có nghĩa vụ giao toàn bộ thửa đất nêu trên tại Điều 1 của hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm do hai bên tự thỏa thuận.*” Sau đó được Văn phòng công chứng Đ sửa lại là “**tôi sửa lại là: ngay sau khi hợp đồng được công chứng*” nội dung sửa đổi này làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người tham gia hợp đồng, giao dịch mà không có chứng cứ chứng minh có sự đồng ý giữa bên A là ông C, bà Đ1 có đại diện theo ủy quyền là ông D và bên B là bà Nguyễn Thị Ngọc L xác nhận, có dấu hiệu vi phạm pháp luật nên cũng không thuộc trường hợp được sửa chữa theo quy định tại Điều 43, Điều 44 Luật Công Chứng năm 2006.

[8] Trên thực tế, gia đình ông C bà Đ1 cho rằng không biết bà L mua bán đất với ông D, bà L không đến xem đất trước khi nhận chuyển nhượng trong khi trên đất ông C bà Đ1 đã cho các con ở và xây dựng: 01 căn nhà do ông Thái Minh H1 xây dựng vào năm 2002 theo Quyết định xử phạt hành chính số 784/QĐ-UB ngày 15/12/2003 (**BL 180**) và 01 căn nhà do ông Thái Văn H và bà Hà Thị Lệ T1 xây dựng năm 2004 và có vài ngôi mộ thuộc gia đình ông C bà Đ1 quản lý theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2021 (**BL 244**), mà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất là không đúng với thực tế, không đúng với ý chí của ông Đát và bà Cất. Các bên chưa bàn giao đất ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[9] Hậu quả pháp lý của các hợp đồng bị vô hiệu: Do 02 nội dung bổ sung “1- **Tôi ghi thêm:** *chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng*” và “2) **Tôi ghi thêm:** *xin cấp đổi giấy chứng nhận*” trong Hợp đồng ủy quyền công chứng số 9353

ngày 28/12/2011 được lập tại Văn phòng công chứng L và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 936, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ bị vô hiệu. Căn cứ Điều 137, 146 Bộ luật Dân sự năm 2005, do ông D thực hiện vượt quá phạm vi đại diện và không được sự đồng ý của ông C bà Đ1 nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện là ông C bà Đ1 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 936 lập ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ. Các thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng, đại diện ông C bà Đ1 là ông D chưa bàn giao đất, ông D nhận tiền số tiền 620.000.000 đồng ông D theo hợp đồng đặt cọc và hứa chuyển nhượng ngày 14/8/2023 nhưng chưa giao cho ông C bà Đ1 nên liên quan đến số tiền 620.000.000 đồng ông D đã nhận quá phạm vi đại diện sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác như phân tích tại mục [4] của bản án. Bà Nguyễn Thị Ngọc L thừa nhận đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C và bà Đ1 có yêu cầu bà L trả lại các giấy bà L đã nhận. Do đó, bà Nguyễn Thị Ngọc L có quyền khởi kiện ông Thái Văn D tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có đầy đủ chứng cứ chứng minh và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật. Bà Nguyễn Thị Ngọc L có trách nhiệm giao trả lại cho người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C bà Đ1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998. Trường hợp bà L không hoàn trả hoặc đã làm mất những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C và bà Đ1 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận này và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận mới theo quy định của pháp luật.

[10] Về bồi thường thiệt hại đối với các hợp đồng vô hiệu: như đã phân tích tại mục [5],[6],[7] và [8] của bản án, Văn phòng công chứng L và Văn phòng công chứng Đ thực hiện trái quy định pháp luật về thủ tục công chứng, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự; ông Thái Văn D thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và hứa chuyển nhượng vượt quá phạm vi ủy quyền; bà Nguyễn Thị Ngọc L không xem xét hiện trạng đất thực tế đã tồn tại công trình xây dựng kiên cố và bia mộ đã hình thành từ rất lâu trước khi thực hiện ký nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nêu rõ trong hợp đồng là có một phần lỗi của công chứng.

[11] Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy án sơ thẩm là không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Thái Minh S, ông Thái Văn H, ông Thái Văn D, ông Thái Minh H1, ông Thái Minh Đ2, ông Thái Hà Hoài N, bà Thái Hà Hoài T2 sửa bản án sơ thẩm;

tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9353 quyền số 10/2011/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 tại Văn phòng công chứng L giữa ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 với ông Thái Văn D đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) vô hiệu phần nội dung ghi thêm “1-Tôi **ghi thêm**: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng” và “2) Tôi **ghi thêm**: xin cấp đổi giấy chứng nhận” tại hợp đồng ủy quyền công chứng số 9353 ngày 28/12/2011 được lập tại Văn phòng công chứng L; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 936, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ giữa ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 (do ông Thái Văn D đại diện theo ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) vô hiệu; Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L có trách nhiệm giao trả lại cho người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C và bà Đ1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998. Trường hợp bà L không hoàn trả hoặc đã mất những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C và bà Đ1 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận này và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận mới theo quy định của pháp luật; Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc buộc ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 (do các ông Thái Minh S, Thái Văn H, Thái Văn D, Thái Minh Đ2, Thái Minh H1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), các ông, bà Thái Minh H1, Lại Thị Ngọc N1, Thái Thị Thùy T, Thái Minh V, Hoàng Thị Mỹ H2, cháu Thái Anh K (do bà Hoàng Thị Mỹ H2 đại diện theo pháp luật), Thái Văn H, Hà Thị Lệ T1, Thái Hà Hoài T2 và những người đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 273, 275 nói trên và tài sản gắn liền với hai thửa đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc ; Các đương sự có quyền khởi kiện tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có chứng cứ chứng minh và còn thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật.

[13] Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị Ngọc L đồng ý chịu chi phí này (đã nộp đủ).

[14] Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 125.484.000 đồng (trong đó, án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000 đồng và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu bàn giao thửa đất số 273, 275 và tài sản gắn liền với đất cho bà L tính theo giá trị chứng thư thẩm định giá ngày 12/02/2022 là 124.884.000 đồng).

[15] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Thái Minh S, ông Thái Văn H, ông Thái Văn D, ông Thái Minh H1, ông Thái Minh Đ2, ông Thái Hà Hoài N, bà Thái Hà Hoài T2 tiền án phí kháng cáo đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 943/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án Nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9353 quyền số 10/2011/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2011 tại Văn phòng công chứng L giữa ông Thái Văn C và bà Đặng Thị Đ1 với ông Thái Văn D đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) vô hiệu phần nội dung ghi thêm “*1-Tôi ghi thêm: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng*” và “*2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận*” và hủy bỏ nội dung ghi thêm “*1-Tôi ghi thêm: chuyển nhượng, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng*” và “*2) Tôi ghi thêm: xin cấp đổi giấy chứng nhận*” tại hợp đồng ủy quyền nêu trên.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 936, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/3/2013 tại Văn phòng công chứng Đ giữa ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 (do ông Thái Văn D đại diện theo ủy quyền) với bà

Nguyễn Thị Ngọc L đối với thửa đất số 273, diện tích 653m² và thửa đất số 275, diện tích 1.202m², TĐĐ số 9, mục đích sử dụng: M, tọa lạc huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998) vô hiệu.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc L có trách nhiệm giao trả lại cho người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C và bà Đ1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998. Trường hợp bà L không hoàn trả hoặc đã mất những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C và bà Đ1 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận này và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận mới theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc buộc ông Thái Văn C, bà Đặng Thị Đ1 (do các ông Thái Minh S, Thái Văn H, Thái Văn D, Thái Minh Đ2, Thái Minh H1 kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng), các ông, bà Thái Minh H1, Lại Thị Ngọc N1, Thái Thị Thùy T, Thái Minh V, Hoàng Thị Mỹ H2, cháu Thái Anh K (do bà Hoàng Thị Mỹ H2 đại diện theo pháp luật), Thái Văn H, Hà Thị Lệ T1, Thái Hà Hoài T2 và những người đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ bàn giao thửa đất số 273, 275 nói trên và tài sản gắn liền với hai thửa đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 461764, vào sổ cấp GCN số 528QSDĐ/đợt 2/1998 do UBND huyện Hóc Môn cấp cho ông Thái Văn C ngày 18/7/1998 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 107742/TTĐĐBĐ-CNHM ngày 16/6/2021 của Trung tâm đo đạc .

5. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật đối với phần nội dung có liên quan bị vô hiệu nếu có chứng cứ minh và còn thời hiệu khởi kiện.

6. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị Ngọc L đồng ý chịu chi phí này (đã nộp đủ).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 125.484.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AE/2011/00200 ngày 14/8/2013 và 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0074764 ngày 31/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn. Bà L có nghĩa vụ nộp thêm 107.884.000 đồng.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: các bên đương sự không phải chịu. Hoàn lại cho: ông Thái Hà Hoài N, bà Thái Hà Hoài T2 và ông Thái Văn H mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0015206, 0015208, 0015207 cùng

ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu



HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thanh Hùng

Phạm Thị Kim

Trần Thị Quỳnh Châu