

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 247/2024/DS-PT

Ngày 09-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy cập nhật biến động quyền
sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 09 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2024/TLPT-DS ngày 15/4/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2024/QĐ-PT ngày 22/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Bùi Đình T**, sinh năm 1980; địa chỉ: **ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Đình P**, sinh năm 1984; địa chỉ: **ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** (hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2023 và ngày 14/7/2023); có mặt.

- Bị đơn: Ông **Lâm Văn K**, sinh năm 1997; địa chỉ: **ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trương Văn C**, sinh năm 1985; địa chỉ: **ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có mặt.

2. Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**; địa chỉ: **khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Đinh Chí L**, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**; địa chỉ: **khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị Thanh V**; địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Nguyễn Thị Thanh V**, chức vụ: Trưởng Văn phòng; địa chỉ: **khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương**; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trương Văn C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 30/6/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/7/2023 và ngày 27/8/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông P trình bày:

Ngày 24/4/2023, nguyên đơn ông **Bùi Đình T** vay của ông **Lâm Văn K** số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu đồng) và có thể chấp cho ông **K** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH929767, số vào sổ CS06652 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 03/11/2022 cho ông **Bùi Đình T** đứng tên đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36 có địa chỉ tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**. Nguồn gốc của thửa đất trên là do ông **T** nhận thừa kế từ cha để lại nên đây là tài sản riêng của ông **T**. Nguyên đơn và ông **K** thỏa thuận thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 24/4/2023 đến ngày 24/6/2023, ông **K** yêu cầu nguyên đơn làm hợp đồng ủy quyền để làm tin đối với thửa đất số 103 nêu trên. Nguyên đơn và ông **K** thống nhất lập Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 1643, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị Thanh V** đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36 có địa chỉ tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**. Ngoài ra, giữa ông **T** và ông **K** còn thống nhất lập một giấy viết tay do chính ông **K** viết trên giấy kê ô ly với nội dung: “*Hôm nay ngày 24 tháng 04 năm 2023. Tôi tên **Bùi Đình T** sn 1980, CCCD 074080002246. Địa chỉ **ấp H, xã M, D, BD** có thể chấp cuốn sổ hồng với hình thức ủy quyền toàn phần thửa đất số 103 tờ bản đồ số 36 tại tọa lạc **xã M, DT-BD** với số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu đồng) cho ông **Lâm Văn K**, SN 1997. CCCD 074097007544 cư trú **ấp B, xã Đ, DT-BD** trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 24/4/2023 đến ngày 24/6/2023...*”. Hiện nay bản gốc giấy này ông **T** đang là người giữ.

Ngày 14/6/2023, nguyên đơn trả cho ông **K** số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu đồng) và yêu cầu ông **K** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố. Ông **K** hẹn trong thời hạn 10 ngày sau sẽ trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến hạn, ông **K** đã không thực hiện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn như đã cam kết.

Đi tìm hiểu, nguyên đơn phát hiện ông **K** đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để vay của ông **Trương Văn C** số tiền theo giấy ghi ngày 04/5/2023 là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn vay là 03 tháng từ ngày 04/5/2023 đến ngày 04/8/2023. Đồng thời, ông **K** thế chấp quyền sử dụng đất cho ông **C** bằng hình thức ký công chứng chuyển nhượng “treo” (chỉ ký hợp đồng được công chứng chứ không thực hiện hợp đồng) đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH929767, số vào sổ CS06652 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 03/11/2022 cho ông **Bùi Định T** đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **K** và ông **C** được công chứng số 1748, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị Thanh V**. Đến ngày 07/6/2023, ông **C** đã được Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D** xác nhận biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH929767, số vào sổ CS06652 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 03/11/2022 cho nguyên đơn **Bùi Định T** đứng tên sang cho ông **Trương Văn C**. Ông **T** đi gặp ông **K** để hai bên cùng phối hợp giải quyết sự việc thì ông **K** có đưa cho ông **C** một bản gốc giấy viết tay do ông **K** viết ghi lại thỏa thuận giữa ông **K** và ông **C** vào ngày 04/5/2023.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2023, ngày 08/11/2023; kết quả trích lục bản đồ địa chính ngày 03/10/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**; kết quả định giá tại biên bản định giá tài sản ngày 08/11/2023.

Ông **T** thừa nhận là người nhỏ cây mỳ trên đất, là người tiến hành thu hoạch mỳ và bán được số tiền 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng), đối với số tiền trên cũng như tài sản trên đất khác là của nguyên đơn, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nguyên đơn nhận thấy việc ký hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với ông **Lâm Văn K** và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lâm Văn K** với ông **Trương Văn C** là trái pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 1643, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị Thanh V** được ký giữa ông **Bùi Định T** với ông **Lâm Văn K**, đối với thửa đất 103.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1748, quyền số 01/2023 TP-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị**

Thanh V được ký giữa ông Lâm Văn K với ông Trương Văn C, đối với thửa đất 103.

- Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất (trang 4) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 07/6/2023 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 929767, số vào sổ CS06652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/11/2022 cho ông Bùi Định T sang cho ông Trương Văn C.

Ông Trương Văn C trả lại cho ông T bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH929767, số vào sổ CS06652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/11/2022 cho ông Bùi Định T.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 30/6/2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/7/2023 và ngày 27/8/2023; bản sao căn cước công dân; bản sao hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông K; bản sao hợp đồng ủy quyền giữa ông T với ông P; bản pho to giấy xác nhận cư trú; bản pho to giấy thế chấp; đơn yêu cầu Toà án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ; đơn yêu cầu không hoà giải theo Luật Hoà giải và đối thoại tại Toà án.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lâm Văn K trình bày:

Ngày 24/4/2023, ông T có vay của ông K số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), thời hạn vay là 02 tháng và thế chấp cho ông K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH929767, số vào sổ CS06652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/11/2022 cho ông Bùi Định T đứng tên đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36, tại xã M, huyện D. Ông K yêu cầu ông T làm hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất trên để làm tin cho việc vay số tiền 300.000.000 đồng, Hợp đồng ủy quyền được công chứng số 1643, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2023 tại Văn phòng C1. Đồng thời, ông K và ông T còn thống nhất lập một giấy viết tay do ông K viết trên giấy kẻ ô ly với nội dung “Hôm nay ngày 24 tháng 04 năm 2023. Tôi tên Bùi Định T sn 1980, CCCD 074080002246. Địa chỉ ấp H, xã M, D, BD có thế chấp cuốn sổ hồng với hình thức ủy quyền toàn phần thửa đất số 103 tờ bản đồ số 36 tại tọa lạc xã M, DT-BD với số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu đồng) cho ông Lâm Văn K, SN 1997. CCCD 074097007544 cư trú ấp B, xã Đ, DT-BD trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 24/4/2023 đến ngày 24/6/2023...”.

Do cần tiền để làm ăn nên vào ngày 04/5/2023, ông K thế chấp quyền sử dụng đất đứng tên của ông T đối với thửa đất số 103, để vay của ông Trương Văn C số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ông K, ông C có viết giấy tay với nhau để xác nhận nội dung sự việc, giấy tay do ông K viết trên tờ giấy A4 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V và ông C có ký tên, lăn tay xác nhận với nội dung: “hôm nay ngày 04 tháng 05 năm 2023, tôi Lâm Văn K SN 1997. CCCD 074097007544. Địa chỉ ấp B, xã Đ, DT-BD có thế chấp cuốn sổ hồng với hình thức kí chuyển nhượng treo thửa đất số 103 tờ bản đồ số 36 tại

tọa lạc xã M huyện D-B. Với số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng chẵn) cho ông Trương Văn C SN 1985. CCCD 0740857724 cư trú tại ấp T, xã M, DT-BD trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 4 tháng 5 năm 2023 đến ngày 4 tháng 8 năm 2023. Nếu quá thời hạn như hợp đồng bên ông Trương Văn C có đủ quyền sang tên ra sổ tên mình còn nếu trong quá trình 3 tháng bên ông Lâm Văn K có hoàn trả tiền gốc khi nào thì ông Trương Văn C phải ra ký hủy hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lâm Văn K... chúng tôi đã đọc rõ và đồng ý”. Ông C tính lãi trước 03 tháng với số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nên khi làm giấy vay tiền, ông K có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và ghi là vay số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), thời hạn vay 03 tháng từ ngày 04/5/2023 đến ngày 04/8/2023. Ông C yêu cầu ông K ký hợp đồng chuyển nhượng “treo” tức là chỉ ký kết hợp đồng được công chứng, chứng thực chứ hai bên không thực hiện hợp đồng đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 103 nêu trên. Ngày 04/5/2023, ông K và ông C cùng thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1748, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V đối với thửa đất số 103.

Đến ngày 14/6/2023, ông T trả số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho ông K và yêu cầu lấy lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố. Ông K hứa trong thời hạn 10 ngày sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T do ông K đã cầm cố cho ông C. Tuy nhiên, lúc này do ông K làm ăn thất bại nên không có tiền để trả cho ông C, đồng thời ông C đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (trang 4) cho ông C đứng tên nên ông K không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả cho ông T.

Tất cả các giao dịch uỷ quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông K và giữa ông K với ông C thực tế là để bảo đảm cho việc vay tiền có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nói trên. Ông K đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông K đồng ý trả lại cho ông C số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) theo thỏa thuận giữa ông K với ông C theo giấy viết tay vào ngày 04/5/2023. Đối với số tiền 300.000.000 đồng mà ông T đã vay của ông K vào ngày 24/4/2023 thì đến ngày 14/6/2023 ông T đã trả xong.

Ông K đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2023, ngày 08/11/2023; kết quả trích lục bản đồ địa chính ngày 03/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tại biên bản định giá tài sản ngày 08/11/2023.

Chứng cứ bị đơn ông K cung cấp: Bản tự khai, bản pho to căn cước công dân, đơn yêu cầu vắng mặt.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn C trình bày:

Ông K có nhu cầu bán đất nên ông C cùng với ông K có thỏa thuận với nhau về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 16.920,2m² thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 36, tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá

2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ngày 04/5/2023, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông K được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng theo quy định của pháp luật. Sau khi hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật, ông C nộp hồ sơ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông C vào ngày 07/6/2023 đối với phần đất trên. Hiện nay, bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06652 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/11/2022 cho ông Bùi Đình T, được cập nhật biến động chuyển nhượng ngày 07/6/2023 cho ông Trương Văn C, đang do ông C giữ.

Ông C đã giao ông K số tiền 2.000.000.000 đồng, gồm: 1.728.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi tám triệu đồng) qua hình thức chuyển khoản; số tiền còn lại 272.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi hai triệu) ông C đưa trực tiếp cho ông K vào ngày 04/5/2023.

Ông C thống nhất với các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2023, ngày 08/11/2023; kết quả trích lục bản đồ địa chính ngày 03/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; kết quả định giá tại biên bản định giá tài sản ngày 08/11/2023.

Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, không đồng ý trình bày của ông K và không có ý kiến gì khác.

Chứng cứ ông C cung cấp: Bản tự khai, bản pho to căn cước công dân, bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V trình bày:

Văn phòng C1 có chứng nhận, phát hành Hợp đồng ủy quyền số 1643, quyền số 01/2023/TPCC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2023 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1748, quyền số 01/2023/TPCC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2023. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V không có ý kiến.

Chứng cứ Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V cung cấp: Công văn số 104/VPCC ngày 22/8/2023 và tài liệu kèm theo; đơn đề nghị vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D trình bày:

Thửa đất số 103 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã M, huyện 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 vào sổ CS06652 ngày 03/11/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Bùi Đình T. Ngày 07/6/2023, biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn C, CCCD số 074085007724.

Việc đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Trương Văn C ngày 07/6/2023 được thực hiện theo đúng quy định tại Quyết định số 22/2017/QĐ-

UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh B, Điều 17, 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT của Bộ T1. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của đương sự về việc hủy nội dung đăng ký biến động ngày 07/6/2023 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06652 ngày 03/11/2022.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng dân sự cho đến khi vụ án kết thúc bằng một bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật trong vụ án.

Chứng cứ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cung cấp: Công văn số 1380 ngày 17/7/2023, Công văn số 1396 ngày 17/7/2023 và tài liệu kèm theo.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 122, 124, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Định T đối với bị đơn ông Lâm Văn K1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, cụ thể như sau:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1643, quyền số 01/2023/TPCC-SCC/HĐGD ngày 24/4/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Bùi Định T với ông Lâm Văn K đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36, tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1748, quyền số 01/2023/TPCC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2023 tại Văn phòng C1 giữa ông Lâm Văn K (đại diện cho ông Bùi Định T) với ông Trương Văn C đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36, tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.3. Hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác nhận ngày 07/6/2023 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH929767, sổ vào sổ CS06652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/11/2022 cho ông Bùi Định T (cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Văn C ngày 07/6/2023) đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36, tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

1.4. Buộc ông **Trương Văn C** trả lại cho ông **Bùi Đình T** bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH929767, số vào sổ CS06652 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 03/11/2022 cho ông **Bùi Đình T** đứng tên đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36, tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** (ngày 07/6/2023 được Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D** cập nhật biên động chuyển nhượng cho ông **Trương Văn C**).

2. Buộc ông **Lâm Văn K** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Trương Văn C** số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

3. Ông **Bùi Đình T** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36, tại **xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo quy định.

4. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

5. Chi phí tố tụng: **Số tiền 815.192 đồng (tám trăm mười lăm nghìn một trăm chín mươi hai đồng).**

Ông T tự nguyện chịu số tiền 815.192 đồng (tám trăm mười lăm nghìn một trăm chín mươi hai đồng), đã nộp xong.

6. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” số 16/2023/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện DT theo quy định.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Trả cho ông **Bùi Đình T** 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009111 ngày 06/7/2023, số AA/2021/0009188 và số 0002471 ngày 22/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT, tỉnh Bình Dương.

7.2. Ông **Lâm Văn K** phải chịu số tiền 72.600.000 đồng (bảy mươi hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

7.3. Ông **Trương Văn C** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trương Văn C** có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **C** giữ nguyên yêu cầu 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **C**, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông **Lâm Văn K**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, Văn phòng C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trương Văn C** kháng cáo, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Theo đơn khởi kiện ngày 30/6/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/7/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/8/2023, ông **T** khởi kiện ông **K** yêu cầu: Hủy Hợp đồng ủy quyền số 1643, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị Thanh V** được ký giữa ông **Bùi Định T** với ông **Lâm Văn K**; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1748, quyền số 01/2023 TP-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng **Nguyễn Thị Thanh V** được ký giữa ông **Lâm Văn K** với ông **Trương Văn C**; hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất (trang 4) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 07/6/2023 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 929767, số vào sổ CS06652 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 03/11/2022 cho ông **Bùi Định T** sang cho ông **Trương Văn C**; buộc ông **Trương Văn C** trả lại cho ông **T** bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH929767, số vào sổ CS06652 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 03/11/2022 cho ông **Bùi Định T**.

[2.3] Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm; biên bản định giá của Hội đồng định giá huyện D thể hiện: Diện tích đất 16.920,2m² thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 36, tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; trên đất có các tài sản gồm: 28 cây cao su trồng năm 2009, 920 cây cao su trồng năm 2022; trị giá đất 16.920,2m² x 250.000 đồng/m² = 4.230.050.000 đồng; trị giá tài sản 28 cây cao su x 440.600 đồng = 12.336.800 đồng; 920 cây cao su x 117.300 đồng = 107.916.000 đồng.

[2.3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông Bùi Định T là chủ sử dụng diện tích đất 16.920,2m² thuộc thửa số 103 nêu trên, theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 929767, số vào sổ CS06652 ngày 03/11/2022 do UBND huyện D cấp cho ông Bùi Định T. Đất có nguồn gốc ông T nhận thừa kế của cha để lại.

Ngày 24/4/2023, ông T và ông K lập hợp đồng ủy quyền có nội dung: Ông Thành ủy q cho ông K thay mặt ông T thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 103. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1. Cùng ngày 24/4/2023, ông T và ông K lập 01 giấy tay có nội dung: Ông T có thể chấp cuốn sổ hồng với hình thức ủy quyền toàn phần thửa đất số 103 với số tiền 300.000.000 đồng cho ông K, trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 24/4/2023 đến ngày 24/6/2023, nếu quá hạn như hợp đồng ông K có đủ quyền sang tên mình, còn nếu trong quá 02 tháng ông T có hoàn trả khi nào thì ông K phải ra ký hợp đồng ủy quyền cho ông T, nếu trong quá trình 02 tháng ông K sang sổ tên mình hoặc người khác sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm, còn ông T có làm gì sai cũng chịu hoàn toàn trước pháp luật.

Ngày 04/5/2023, ông K (người đại diện theo ủy quyền của ông T theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 1643 nêu trên) và ông C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 103, giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1. Cùng ngày, ông K và ông C lập giấy tay có nội dung: Ngày 04/05/2023, ông K có thể chấp cuốn sổ hồng với hình thức ký chuyển nhượng treo thửa đất số 103, tờ bản đồ số 36, tại xã M huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông Trương Văn C trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 04/5/2023 đến ngày 04/8/2023; nếu quá thời hạn như hợp đồng, ông C có đủ quyền sang tên ra sổ tên mình; nếu trong quá trình 03 tháng, ông K hoàn trả tiền gốc khi nào thì ông C phải ra ký hủy hợp đồng chuyển nhượng cho ông K. Văn bản này, được ông K, ông C ký tên, lấn tay xác nhận. Đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Giao dịch giữa ông T với ông K, thì các bên đều thống nhất là giao dịch vay tiền, ông T đã trả cho ông K 300.000.000 đồng.

Giao dịch giữa ông K với ông C, thì ông K cho rằng, việc ký kết giữa ông K và ông C, nhằm mục đích ông K vay của ông C số tiền 2.000.000.000 đồng, ông K có thể chấp cho ông C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Bùi Định T; ông C cho rằng, giữa ông C và ông K chỉ có giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất với nhau, không có việc vay mượn tiền.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các giao dịch giữa ông T với ông K và ông K với ông C vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu. Đối với giao dịch giữa ông T với ông K, do ông T đã trả cho ông K 300.000.000 đồng nên không xem xét giải quyết; đối với giao dịch giữa ông K với ông C, thì ông K đồng ý trả lại cho ông C 2.000.000.000 đồng nên buộc ông K phải trả cho ông C số tiền này.

Theo quy định tại Điều 562 và khoản 2 Điều 567 Bộ luật Dân sự: “*Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định*” và “*Bên ủy quyền chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền*”.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các giao dịch giữa các bên vô hiệu nhưng giao dịch vay tiền giữa ông K, ông C vẫn có hiệu lực pháp luật, ông K đồng ý trả lại số tiền đã vay cho ông C nên không cần phải phản tố về hợp đồng vay tiền, hợp đồng vay tiền cần được xem xét, giải quyết trong cùng vụ án và buộc ông K thanh toán lại cho ông C số tiền 2.000.000.000 đồng là chưa phù hợp với quy định về ủy quyền, vì: ông K căn cứ hợp đồng ủy quyền của ông T để thực hiện giao dịch với ông C, ông C không biết việc ông T với ông K có giao dịch vay tiền với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K phải trả tiền cho ông C là chưa đúng; ông K đại diện cho ông T thực hiện giao dịch với ông C thì ông T phải chịu trách nhiệm đối với ủy quyền của mình; việc ông T khởi kiện ông K yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hai hợp đồng này thì ông T và ông K đều có cùng tư cách là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, do ông K là người thay mặt ông T thực hiện việc chuyển nhượng, trên cơ sở ủy quyền của ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, trường hợp không công nhận hợp đồng thì ông T phải trả lại cho ông C số tiền chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng mà ông C đã giao cho ông K và bồi thường chênh lệch giá trị đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm là 4.230.050.000 đồng, yêu cầu ông T phải trả số tiền 4.230.050.000 đồng. Yêu cầu này của ông C phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, để đảm bảo quyền lợi của các đương sự được xét xử ở hai cấp, cần xem xét lại trách nhiệm ủy quyền của ông T và ông K, hướng dẫn ông C làm đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét giải quyết trong cùng một vụ án và thực tế hiện nay đất do ông C đứng tên quyền sử dụng đất thì phải hướng dẫn nguyên đơn khởi kiện ông C mới giải quyết vụ án được toàn diện. Mặt khác, ông K cho rằng giao dịch giữa ông K với ông C là giao dịch vay tiền, ông C cho rằng, chỉ có giao dịch chuyển nhượng đất với ông C, không có giao dịch vay tiền, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét định giá đất tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì giá đất có phải là giá hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng hay mức giá khác, mới đủ cơ sở đánh giá là giao dịch vay tiền hay chuyển nhượng đất.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm điều tra chưa đầy đủ, Tòa án

cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **C** là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trương Văn C**.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông **Trương Văn C** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002706 ngày 15/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT, tỉnh Bình Dương.

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 huyện DT;
- TAND huyện DT;
- 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 Thị Duyên Hằng