

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 17/2022/DS-PT

Ngày 12-01-2022

V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng ủy quyền, tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - 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 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2021 về “tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 216/2021/QĐXX-DS ngày 09/11/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa các ngày 26/11/2021; 08/12/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp Đ1, xã Đ2, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 21/9/2020); có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp H, xã Đ2, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1976 và ông Dương Quốc T4, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Ấp H2, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

3. Ông Trần Văn P1, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp H, xã Đ2, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 4, phường T5, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H3: Ông Trần Đăng T6, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp 2 Tây, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/10/2020); có mặt.

5. Văn phòng Công chứng B; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng V; địa chỉ: Thửa đất số 490, đường T7, khu phố 4 B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

7. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V; địa chỉ: Ấp Đ3, xã Đ4, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông L1: Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp Đ1, xã Đ2, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/4/2020); có mặt.

9. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương (đã bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự).

Người đại diện theo pháp luật của ông D: Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương – Vợ ông D; có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Vũ Thị T8, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp H, xã Đ2, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. Ông Vũ Hữu L2, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp L3, xã L4, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Trịnh Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 27 tháng 3 năm 2019, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà L và người đại diện hợp pháp của bà L (bà T2) thống nhất trình bày:

Bà L có vay của bà Vũ Thị T8 (thường gọi là T8) ở Ấp H, xã Đ2, huyện D, tỉnh Bình Dương số tiền 50.000.000 đồng (bà L không nhớ rõ thời gian). Do bà L không có tiền trả nên bà L đề nghị bà T8 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1277, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1277) tuy nhiên bà T8 không cầm mà giới thiệu bà P cho bà L cầm. Chiều ngày 17/12/2017 tại quán nước

trước nhà bà T8, bà P đồng ý cầm sổ đỏ của thửa đất số 1277 và đồng ý trả số tiền 50.000.000 đồng bà L đang nợ của bà T8 và bà P làm giấy bán nhà để cho bà L ký tên. Bà L hỏi tại sao thì bà P nói là viết cho có lệ vậy thôi, khi bà L trả đủ tiền thì bà P sẽ hủy hết và đề nghị làm hợp đồng ủy quyền cho bà P thửa đất này, khi nào trả được nợ thì bà P trả lại sổ đỏ.

Chiều ngày 18/12/2017, bà L đáo hạn ngân hàng đòi với khoản nợ 70.000.000 đồng tại Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh huyện D và lấy sổ đỏ thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi tắt là thửa đất số 1259) ra, thì gặp bà P nói là để bà P vay dùm cho giá cao nhưng bà L không đồng ý vì đã mượn tiền người khác ở nhà.

Ngày 19/12/2017, bà L và bà P đến Văn phòng Công chứng B để ủy quyền đòi với thửa đất số 1277 như các bên đã thỏa thuận. Trên đường đi, bà L có hỏi bà P xem có ai mua thửa đất số 1259 không, thì bà P hỏi bán bao nhiêu, bà L nói giá 150.000.000 đồng, bà P trả giá là 135.000.000 đồng. Bà L đồng ý giá này thì bà P nói là “vậy chị ủy quyền cho em sổ này (thửa đất số 1259) luôn rồi về em chồng cọc cho chị 30.000.000 đồng”.

Do đó, tại Văn phòng Công chứng B thì bà L ủy quyền cho bà P 02 sổ đỏ của thửa đất số 1277 (để đảm bảo cho khoản tiền vay 50.000.000 đồng) và thửa 1259. Về nội dung thì bà L không biết do không biết chữ, bà L chỉ nghe bà P nói là ủy quyền để bà P giữ sổ, không biết là nội dung ủy quyền cho bà P chuyển nhượng. Sau đó, các bên về thẳng nhà bà P ở Đ2, thì bà P giao cho bà L số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng cộng với tiền mượn ngày 17/12/2017 là 50.000.000 đồng và 2.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 82.000.000 đồng và có lập giấy mượn tiền do bà L ký tên vào như nội dung giấy mượn tiền bà P cung cấp cho Tòa án.

Vài ngày sau, do ông L2 có nhu cầu mua đất, thì bà L nói là thửa đất số 1277 đang cầm tại bà P, nên ngày 26/12/2017, bà L cùng vợ chồng ông L2 có đến nhà bà P để lấy sổ ra nhưng không gặp thì bà L gọi cho bà P nói muốn chuộc sổ về. Bà P về gặp vợ chồng ông L2 nói là chuẩn bị khoảng 100.000.000 đồng để chuộc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L thì bà P đồng ý và hẹn ngày 29/12/2017, các bên ra Văn phòng Công chứng B để hủy ủy quyền.

Ngày 29/12/2017, bà L, bà P cùng vợ chồng ông L2 đến Văn phòng Công chứng B hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà L và bà P đối với thửa đất số 1277, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1277 cho ông L2, đồng thời bà L ủy quyền thửa đất số 1277 cho ông L2 toàn quyền sử dụng. Bà P hẹn với ông L2, bà L qua tết tây sẽ nhận 30.000.000 đồng từ ông L2 và trả sổ đỏ thửa đất số 1259 cho bà L. Trên xe về, thì ông L2 đưa cho bà P số tiền 60.000.000 tiền nợ của bà L (gồm 52.000.000 tiền gốc và 8.000.000 đồng tiền lãi).

Ngày 02/01/2018, bà P đến nhà ông L2 nhận số tiền 30.000.000 đồng (là tiền bà L đã nhận đặt cọc của bà P) nhưng bà P không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà L. Số tiền này là do ông L2 muốn mua đất của bà L nên trả trước dùm bà L, sau này sẽ trừ vào tiền mua thửa đất số 1277.

Giấy cầm sổ đỏ có chữ ký bà P đối với ông L1 là ngày 27/01/2018, do bà P tự ghi tại nhà bà P khi ông L1 chở ông D đến nhà bà P để đòi sổ đỏ thửa đất số 1259 vì bà P không chịu trả sổ đỏ sau khi đã nhận tiền của ông L2. Do bà P nói là không muốn trả cho bà L mà chỉ trả cho chồng hoặc con bà L. Bà L thấy trả

cho ai cũng được nên cầm giấy và cất đi. Việc sửa năm là do bà P viết nhầm nên tự sửa lại.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyền số Q/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2017 tại Văn phòng Công chứng B giữa bà Trịnh Thị L và bà Trần Thị P

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00413, quyền số GTP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2018 tại Văn phòng Công chứng V giữa bà Trần Thị P và bà Trần Thị H1

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00636, quyền số GTP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng V giữa bà Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị T3.

4. Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 336, quyền số OTP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V giữa bà Nguyễn Thị T3, ông Dương Quốc T4 và ông Trần Văn P1.

Bị đơn Bà Trần Thị P trình bày:

Bà P có quen biết làm ăn với bà Vũ Thị T8 (còn gọi là T8), sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp H, xã Đ2, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà T8 nói với bà P là bà L đang thế chấp thửa đất số 1259 để vay số tiền 100.000.000 đồng, bà L có nhu cầu bán để trả nợ nên giới thiệu cho bà P.

Các bên có giấy tay bán đất với giá 130.000.000 đồng do bà L ký tên. Sau đó ngày 19/12/2017, bà L đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà P toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng B. Vì bà P có nhu cầu mua đi bán lại nên chỉ lập giấy mua bán đất tay và ra Văn phòng Công chứng B làm Hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2017. Bà L đã giao sổ đỏ và giao đất cho bà P sử dụng.

Về số tiền thanh toán, tổng cộng đã giao cho bà L 135.000.000 đồng. 100.000.000 đồng bà P trả nợ thay cho bà L tại nhà bà Vũ Thị T8 (do bà L thế chấp thửa đất số 1259 tại nhà bà T8 để chuộc sổ ra), 30.000.000 đồng bà P thanh toán cho bà L tại Văn phòng Công chứng B khi bà L ký ủy quyền cho bà P, còn 5.000.000 đồng là bà P cho bà L. Tổng số tiền bà P giao cho bà L là 135.000.000 đồng.

Ông L2 giao cho bà P 02 lần tiền, 01 lần vào ngày 29/12/2017, trên xe từ Văn phòng Công chứng B, có bà L, vợ chồng ông L2, lúc này các bên đến để hủy hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 1277, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, huyện D tỉnh Bình Dương, ông L2 giao tiền cho bà P, nhưng bà P không nhớ rõ là 50.000.000 đồng hay 60.000.000 đồng. Còn 30.000.000 đồng bà P nhận tại nhà ông L2.

Ông L2 thanh toán cho bà số tiền nêu trên là do trước đây bà L có vay của bà P số tiền 50.000.000 nói là để đáo hạn ngân hàng, các bên có làm giấy vay tiền. Khoảng 2 đến 3 ngày sau, bà L tiếp tục vay thêm 30.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng thì bà P và bà L lập giấy vay tiền ngày 19/12/2017 (cộng thêm 2.000.000 đồng tiền lãi) và hủy giấy vay tiền số tiền 50.000.000 đồng trước đó.

Nhưng sau đó bà P biết bà L đánh đề không có tiền trả bà P nên bà P yêu cầu bà L chuộc sổ đỏ thửa đất số 1277 từ Tiệm áo cưới M và bán lại cho bà P với giá 80.000.000 đồng và lập giấy mua bán đối với thửa đất số 1277 như bà P đã cung cấp cho Tòa án. Sau đó các bên đến Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng ủy quyền cho bà P toàn quyền quyết định đối với thửa đất này, tiền mua thửa đất số 1277 vào ngày 19/12/2017: 80.000.000 đồng bà P đã thanh toán đủ cho bà L tại Văn phòng Công chứng B.

Khoảng 1 tuần sau, bà L, ông D và vợ chồng ông L2 đến nhà bà P nói là vợ chồng L2 muốn trả cho bà L số tiền vay 80.000.000 đồng và xin chuộc một phần thửa đất số 1277, tờ bản đồ số R (do vợ chồng ông L2 đã mua 23m ngang thuộc thửa đất này) và đề nghị hủy ủy quyền để sang tên sổ đỏ cho ông L2 rồi ông L2 tách cho bà P 26m ngang còn lại thì bà P đồng ý. Ngày 29/12/2017, bà P cùng bà L, vợ chồng ông L2 đến Văn phòng Công chứng B để hủy hợp đồng ủy quyền thửa đất số 1277 giữa bà P và bà L, bà P trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1277 cho ông L2. Sau khi hủy xong trên đường đi về thì ông L2 đưa cho bà P tiền (tuy nhiên bà P không nhớ rõ là 50.000.000 đồng hay 60.000.000 đồng) vì ông L2 không chuẩn bị đủ tiền nên hứa với bà P một thời gian sau sẽ trả đủ. Sau đó bà P có đến nhà ông L2 nhận thêm 30.000.000 đồng nữa (bà P không nhớ rõ thời gian).

Giấy giao tiền ngày 19/12/2017 do bà P cung cấp là số tiền bà L vay của bà P, 80.000.000 đồng và 2.000.000 đồng tiền lãi. Chữ ký trên giấy vay là chữ ký của bà L, bà L đã nhận đủ tiền vay và bà P đã nhận đủ tiền thanh toán của bà L thông qua ông L2.

Bà P xác nhận chữ viết và chữ ký trên giấy đề ngày 27/01/201 (số 7, 8 bị sửa chữa) do Tòa án cung cấp là chữ viết, chữ ký của bà P, tuy nhiên bà P không biết ông Nguyễn Tấn L1 là ai, trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào, vào ngày nào vì thường ngày kinh doanh, bà P giao dịch rất nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải xác định rõ sổ thửa, số tờ bản đồ thì bà P mới biết để trả lời.

Về quá trình thỏa thuận, thanh toán, chuyển nhượng thửa đất số 1259 giữa bà P và bà H3: Bà P có nợ bà H3 số tiền 1.000.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên bà P có ký hợp đồng ủy quyền cho bà H3 tại Văn phòng Công chứng Thanh V tổng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T9 (cầu số 1), bà L, bà L3 (dì Mười M), và một người khác không nhớ tên. Hẹn đến 20 ngày nếu bà P không có tiền thanh toán cho bà H3 thì coi như bà P bán cho bà H3 để trừ nợ. Nhưng do khó khăn, bà P không trả được tiền nên bán luôn cho bà H3. Bà P bán một lúc 04 thửa đất nên không xác định được giá trị thửa đất số 1259 có giá trị bao nhiêu.

Bà P không biết gì về việc bà H3 bán thửa đất số 1259 cho người khác. Bà P chỉ biết việc bà P bán đất cho bà H3 thôi.

Bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L1 trình bày:

Ông L1 không biết bà L bán đất cho bà P từ khi nào, đến năm 2018, thì ông L1 mới biết bà L và bà P có mua bán đất với nhau.

Ngày 27/01/2018, bà P nói ông L1 ra ngã 3 Giáng H4 gặp bà P để bà P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L và bà P đã mua bán trước đó. Bà P hẹn với ông L1 tới ngày 25 tháng 01 âm lịch mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L cho ông L1, bà P có lập 01 giấy hẹn trả sổ ngày 27/01/2018 nội dung như trên.

Giấy hẹn trả sổ có nội dung tẩy xóa “2017” thành “2018” là do bà P viết nhầm, do bà P tự sửa. Vào thời điểm này, giữa bà P và bà L chỉ còn giao dịch 01 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giữa ông L1 và bà P cũng không có giao dịch nào khác. Ông L1 chỉ đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1259 về cho bà L.

Đến nay bà P vẫn chưa trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, các thỏa thuận giao dịch khác giữa bà L và bà P thì ông L1 không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn D trình bày:

Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phần trình bày của người đại diện hợp pháp nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Ngày 25/3/2019, bà H5 nhận chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 211m², thuộc thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương do Sở T10 cấp ngày 18/8/2016 cho Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1976 với giá 350.000.000 đồng. Các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 541, quyển số N/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 giữa bà H5 với ông P1 dựa trên Hợp đồng ủy quyền số 336, quyển số OTP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V giữa bà T8, ông T11 và ông P1. Hồ sơ chuyển nhượng đã hoàn tất và đã được gửi đến bộ phận tiếp nhận kết quả và trả hồ sơ của huyện D, hẹn trả kết quả ngày 26/4/2019. Do nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn nên bà H3 chưa nhận được kết quả như phiếu hẹn.

Do đó, bà H5 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyển số N/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 541) giữa bà H5 với ông P1 (là người đại diện hợp pháp của bà T8, ông T11) có hiệu lực pháp luật để bà H3 tiếp tục thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị H1 trình bày:

Bà H3 và bà P chỉ có mối quan hệ quen biết bình thường. Khoảng tháng 01 năm 2018, bà P hỏi mượn bà H3 số tiền 1.300.000.000 đồng để đi đáo hạn ngân hàng nên bà H3 có đến gặp Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1976 mượn dùm cho bà P, hẹn 10 ngày sau sẽ trả đủ cho cho bà T8.

Bà P cũng hẹn bà H3 10 ngày trả đủ nhưng đến hạn không thấy bà P trả tiền (việc vay tiền có làm giấy tay nhưng sau này đã bị bà P xé hủy khi em bà P là đã chuộc lại đất) thì bà H3 có hỏi bà P thì bà P nói là không có tiền trả nợ nên bà P có cần qua cho bà H3 04 cuốn sổ đỏ (gồm một miếng của bà L3, một miếng ở cầu số 4, 01 miếng ở M1, M2, 01 miếng đất của bà L) bằng hình thức ủy quyền toàn phần. Vì vậy ngày 29/01/2018, tại Văn phòng Công chứng Vương

Huỳnh N, bà P ủy quyền lại cho bà H3 04 phần đất nêu trên (trong đó có phần đất có diện tích 211m², thuộc thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1, ong Hòa của bà L). Sau đó ngày 09/02/2018, bà H3 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1259 (và Y thửa đất đã nêu ở trên) lại cho bà T8 để trừ đi khoản nợ 1.300.000.000 đồng đã mượn dùm cho bà P thì bà T8 đồng ý nên các bên ký Hợp đồng công chứng số 00636 ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N (có cả chồng bà T8 ký vào hợp đồng chuyển nhượng).

Vào khoảng tháng 04/2018, Ông Trần Văn P1 có gặp bà H3 nói là bà P muốn chuộc lại 04 cuốn sổ đỏ (trong có có thửa đất số 1259 của bà L) nhưng không có tiền nên nhờ ông P1 chuộc thì bà H3 nói với bà T8, bà T8 đồng ý nên ngày 13/4/2018, vợ chồng bà T8 đã ủy quyền 04 thửa đất (bao gồm thửa đất số 1259 của bà L) cho ông P1, giá chuộc lại là 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T3, ông Dương Quốc T11 trình bày:

Bà H3 là người quen mua bán mủ của bà T8, ông T11. Vào khoảng tháng 01/2018, bà H3 có mượn bà T8, ông T11 số tiền 1.300.000.000 đồng, bà H3 nói với bà T8 là mượn tiền cho bà P đáo hạn ngân hàng, hẹn 10 ngày sau sẽ trả đủ số tiền. Việc vay tiền có lập giấy tay (tuy nhiên giấy tay sau này thất lạc đâu không rõ). Hết thời hạn 10 ngày nhưng không thấy bà H3 liên lạc để trả nợ, bà T8 có nhắc bà H3, bà H3 đi nhắc bà P, bà P cũng không có tiền trả nên bà P có đề nghị cần qua cho bà 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà Trịnh Thị L đối với thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, các thửa đất khác thì bà T8, ông T11 không nhớ) thì bà T8, ông T11 đồng ý nên bà P ủy quyền ngày 29/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N. Sau đó, bà H3 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1259 cho bà T8, ông T11 ngày 08/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N, bà H3 thực hiện các thủ tục để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T8, ông T11.

Sau đó, bà P có nói với bà H3 muốn chuộc lại 04 cuốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà T8, ông T11 nhưng bà P không có tiền nói em trai là ông P1 chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên với giá 1.000.000.000 đồng thì bà T8, ông T11 đồng ý nên ngày 13/4/2018, vợ chồng bà T8, ông T11 đã ủy quyền toàn quyền sử dụng thửa đất số 1259 cho ông P1. Sau đó, ông P1 bán lại cho bà H5, nội dung giao dịch giữa ông P1 và bà H5 thì bà T8, ông T11 không rõ vì đã giao toàn quyền quyết định cho ông P1. Việc bà H3 bán đất cho bà T8, ông T11 là đúng theo quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan. Sau đó bà T8, ông T11 bán đất cho ông P1 bằng hình thức hợp đồng ủy quyền cũng thực hiện tại Văn phòng công chứng. Sau đó ông P1 bán lại cho bà H5 cũng thực hiện đầy đủ thủ tục đúng theo quy định hiện hành nên bà T8, ông T11 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn P1 trình bày:

Ông P1 không quen biết bà L, bà P là chị ruột của ông P1, còn bà H3, bà T8, ông T11 quen biết thông qua giao dịch mua bán đất. Khoảng tháng 4/2018,

thông qua sự giới thiệu của bà H3, ông P1 biết và tiến hành mua 04 thửa đất (trong đó có thửa đất số 1259) với giá 1.450.000.000 đồng. Thời điểm đó thửa đất số 1259 do bà T8 đứng tên trang bốn nên ông P1 đã đồng ý mua. Ngày 13/4/2018, ông T11, bà T8 đã ủy quyền cho ông P1 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V (Hợp đồng ủy quyền số 336 ngày 13/4/2018). Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền nói trên, ông P1 đã chuyển nhượng cho bà H5 thông qua sự giới thiệu của người môi giới đất. Ông P1 đã nhận từ bà H5 số tiền chuyển nhượng thửa đất số 1259 số tiền là 255.000.000 đồng, còn đất được hưởng số tiền chênh lệch bao nhiêu thì ông không biết. Lúc này các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà làm hợp đồng ủy quyền cho bà H5 theo Hợp đồng công chứng số 507 ngày 27/4/2018. Sau khi nhận tiền xong ông P1 đã đưa bà H5 đi xem xét phần đất trên. Sau đó, bà H5 không tìm được người để tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên nên đến ngày 25/3/2019, ông P1 và bà H5 làm văn bản hủy Hợp đồng ủy quyền số 507 và đã được công chứng số 540 ngày 25/3/2019. Cùng ngày, ông P1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà H5 được chứng thực số 541 ngày 25/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V. Theo thỏa thuận thì bà H5 tự lo hết mọi thủ tục, giấy tờ, ông P1 không chịu trách nhiệm gì khác đối với việc chuyển nhượng. Còn quá trình bà H5 thực hiện thủ tục chuyển nhượng đến đâu thì ông P1 không nắm được.

Ông P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày:

- Tính pháp lý về trình tự, thủ tục: Ngày 19/12/2017, Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ và làm các trình tự thủ tục theo luật định của pháp luật để chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà L và bên nhận ủy quyền là bà P theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyển số S/2017 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền này là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền, bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần minh mẫn, sáng suốt, không bị ép buộc. Các bên đã tự đọc và ký tên vào hợp đồng, các bên không có thỏa thuận giao dịch dân sự vay tiền hoặc giấy bán đất liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

- Bà L yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyển số S/2017 TP/CC-SCC/HĐGD là không có cơ sở, bởi:

- + Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- + Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.
- + Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.
- + Các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của Công chứng viên (Công chứng viên Đoàn Cao T12).

- Ngày 19/12/2017, bà P và bà L đến Văn phòng Công chứng B yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền đối với 02 quyền sử dụng đất sau:

+ Số công chứng 11750 đối với thửa đất số 1277, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 02368 do Sở T10 cấp ngày 08/6/2017.

+ Số công chứng 11755 đối với thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00232 do Sở T10 cấp ngày 18/8/2016.

Trên đây là hai hợp đồng ủy quyền thuộc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau và có chung chủ thể (bên ủy quyền là bà L và bên nhận ủy quyền là bà P).

- Ngày 29/12/2017, bà L và bà P có đến Văn phòng Công chứng B ký Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền số công chứng 12275, quyền số S/2017/CC-SCC/HĐGD có mặt bà L, bà P và ông Nguyễn Thanh P13 (người làm chứng cho bà L).

Sau khi chấm dứt hợp đồng ủy quyền trên với bà P, bà L có tiếp tục yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền với ông Vũ Hữu L2 và bà L có mời người làm chứng là ông Nguyễn Hải L3,

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

- Tính pháp lý về trình tự thủ tục của Hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2018 được Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N chứng nhận công chứng số 00413, quyền số N TP/CC-SCC/HĐGD. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 546 Bộ luật Dân sự về ủy quyền lại “có sự đồng ý của bên ủy quyền”. Và tại mục II Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2017, giữa bà L và bà P được Văn phòng Công chứng B chứng nhận theo số công chứng 11755, quyền số S TP/CC-SCC/HĐGD “trong phạm vi ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền này, bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba”. Như vậy, theo điểm a khoản 1 Điều 546 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2017 và trình tự thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 41, Điều 55 Luật Công chứng 2015, Hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2018 được Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N chứng nhận số công chứng số 00413, quyền số N TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng quy định tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 được Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N chứng nhận số công chứng 00636, quyền số N TP/CC-SCC/HĐGD:

Theo khoản 1 Điều 398 Bộ luật Dân sự 2015, nội dung của hợp đồng “các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng”. Như vậy giá chuyển nhượng là do hai bên tự thỏa thuận với nhau và yêu cầu ghi trong hợp đồng. Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N không chứng kiến việc giao nhận số tiền giữa bà H3 và bà T8 (khoản 2 Điều 3 Hợp đồng ngày 09/02/2018 có nêu rõ: “Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”).

- Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 28/01/2018 được Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N chứng nhận số công chứng số 00413, quyền số N TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 được Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N chứng nhận số công chứng 00636, quyền số N TP/CC-SCC/HĐGD: Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N đã chứng nhận hai hợp đồng trên theo đúng quy định của pháp luật. Bà L yêu cầu hủy hai hợp đồng nêu trên Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N không có ý kiến.

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

Về tính pháp lý về trình tự, thủ tục: Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 366, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 507, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số N/2019TP/CC-SCC/HĐGD

Về Hợp đồng ủy quyền công chứng số 366, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 13/4/2018 vẫn còn hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H3 là bên nhận ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 507, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 27/4/2018 và là bên nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số N/2019TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 25/3/2019 vì:

Bà Nguyễn Thị H3 và Ông Trần Văn P1 đã ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 540, quyền số N/2019TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 25/3/2019 để hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 507, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018.

Ngay khi hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền được chứng nhận thì Hợp đồng ủy quyền số công chứng 507, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 chấm dứt hiệu lực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà H5 và ông P1 có quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số N/2019TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 25/3/2019 là giá theo yêu cầu của các bên tham gia giao dịch. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông P1 và bà H5.

Người làm chứng ông Vũ Hữu L2 trình bày:

Khoảng tháng 11/2017, vợ chồng ông L2 có đặt cọc mua một phần thửa đất số 1277, tờ bản đồ số R, tọa lạc tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình

Dương của bà L. Tuy nhiên, đến khi ông L2 hỏi thủ tục tách sổ thì bà L có nói là sổ đỏ đang cầm cho Bà Trần Thị P ở xã Đ4 vay tiền thì ông L2 cùng vợ là Cù Thị Hà đến nhà bà P gặp bà P để chuộc lại sổ thì bà P đồng ý. Thống nhất bà P nhận của bà L (do vợ chồng ông L2 trả thay) số tiền 60.000.000 đồng sau đó bà P và bà L hủy hợp đồng ủy quyền công chứng của thửa đất số 1277 để bà L ủy quyền sang cho ông L2.

Ngày 29/12/2017, ông L2 cùng với vợ chồng bà P, vợ chồng bà L đến Phòng Công chứng B để hủy hợp đồng ủy quyền thửa đất số 1277 giữa bà L cho bà P. Sau đó bà L đã ủy quyền lại cho ông phần đất này. Ông L2 đã trả cho bà P số tiền 60.000.000 đồng trên đường đi về trên xe ô tô, còn bà P giao cho ông L2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1277 (hiện phần đất đó ông L2 đã thực hiện việc chuyển nhượng xong đối với bà L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông L2 không biết cụ thể tiền nợ gốc và lãi của bà L là bao nhiêu. Ông L2 không nghe ai đề cập đến thửa đất số 1259 (ông L2 biết bà L cũng đã ủy quyền cho bà P thửa đất này). Ông không hứa hẹn hay nợ gì bà P như bà P đã trình bày, số tiền 60.000.000 đồng là do các bên đã thỏa thuận sẵn từ trước. Ông mang đủ tiền để giao cho bà P để trả thay cho bà L.

Ngày 02/01/2018, trên cơ sở sự nhờ vả của bà L, ông D, ông L2 có đứng ra trả cho bà P số tiền 30.000.000 đồng ngay tại nhà ông L2 là số tiền mà ông D và bà L nói là tiền bà P đặt cọc để mua thửa đất số 1259. Bà P đã nhận đủ số tiền 30.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền không làm giấy tờ gì ghi nhận. Số tiền này là số tiền nằm trong số tiền mua phần đất ở cạnh căn nhà hiện nay bà L đang sinh sống, ông L2 thanh toán 30.000.000 đồng sẽ được khấu trừ vào số tiền ông L2 mua đất của bà L.

Người làm chứng bà Vũ Thị T8 Trình bày:

Bà Vũ Thị T8 (tên thường gọi là T8) cư trú tại Ấp H, xã Đ2, huyện D, tỉnh Bình Dương thường cho người dân vay để đáo hạn ngân hàng. Do thời gian đã lâu và đã cho vay rất nhiều người, sổ sách đã hủy hết nên bà T8 không nhớ thông tin liên quan đến việc bà Trịnh Thị L có vay tiền của bà T8 hay không để cung cấp thông tin cho Tòa án. Tuy nhiên, bà T8 không nhận cầm sổ đỏ của những người đến vay tiền. Trường hợp của bà Trần Thị P thì bà T8 có biết bà P có nhận cầm sổ đỏ của những người đến vay tiền bà T8.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trịnh Thị L đối với Bà Trần Thị P về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyền số S/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2017 giữa Bà Trịnh Thị L và Bà Trần Thị P.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00413, quyền số GTP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2018 tại Văn phòng Công chứng V giữa bà Trần Thị P và bà Trần Thị H1

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00636, quyền số GTP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2018 tại Văn phòng Công chứng V giữa bà Trần Thị H1 và bà Nguyễn Thị T3.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 336, quyền số OTP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V giữa bà Nguyễn Thị T3, ông Dương Quốc T4 và ông Trần Văn P1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị H3 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số N/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương giữa ông Trần Văn P1 và bà Nguyễn Thị H3 có hiệu lực pháp luật. Bà H3 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với hợp đồng chuyển nhượng này.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2019/QĐ-BPKCTT ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện D. Hoàn trả cho bà Trịnh Thị L số tiền 10.100.000 đồng (mười triệu một trăm ngàn đồng) đã nộp vào tài khoản 550420519Y70 theo giấy nộp tiền ngày 01/4/2019 tại Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh huyện D.

Ngoài ra, quyết định của bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày Y/6/2021, Bà Trịnh Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trịnh Thị L không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Trịnh Thị L, hủy bản án dân sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Bà Trịnh Thị L làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của Bà Trịnh Thị L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Tại Đơn khởi kiện ngày 27/3/2019, bà L thừa nhận có thỏa thuận miệng vào ngày 19/12/2017, bà L bán cho bà P diện tích đất 211m², thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD1 , số vào sổ: CS2 do Sở T10 tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2016 đứng tên Bà Trịnh Thị L với giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, bà P đã đặt cọc 30.000.000 đồng (bút lục số 02).

[2.2] Ngày 18/12/2017, Bà Trịnh Thị L có cung cấp chứng cứ một giấy viết tay, bà L thỏa thuận bán cho bà P thửa đất số 1259, diện tích 211m² với giá 130.000.000 đồng, giấy viết tay không có ký tên của bà L (bút lục số 147).

[2.3] Ngày 19/12/2017, Bà Trịnh Thị L và Bà Trần Thị P đến Văn phòng Công chứng B, hai bên tự nguyện thỏa thuận lập một văn bản “Hợp đồng ủy quyền”. Tại Điều 1 có nội dung, phạm vi ủy quyền.

I. Nội dung ủy quyền: Bên A là chủ sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD1 , số vào sổ: CS2 do Sở T10 tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2016, cụ thể như sau: Thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương. Nay bằng văn bản, hợp đồng này, bên A ủy quyền cho bên B thay mặt đại diện bên A được toàn quyền, quản lý, sử dụng, trích lục, trích đo, cập nhật, điều chỉnh biến động, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có), xác nhận tình trạng bất động sản, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

II. Phạm vi ủy quyền: Trong phạm vi ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền này bên B được ủy quyền cho bên thứ ba, được quyền lập văn bản ký tên vào các giấy tờ liên quan (kể cả hợp đồng thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ các hợp đồng nêu trên), thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan đến nội dung được ủy quyền theo quy định của pháp luật. Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật để nộp, nhận kết quả hồ sơ, thực hiện nghĩa vụ thuế, lệ phí, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các công việc khác liên quan đến nội dung ủy quyền. Mọi hành vi của bên B thực hiện nội dung ủy quyền này là ý chí của bên A. Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm. Hợp đồng được công chứng chứng thực ngày 19/12/2017.

[2.4] Ngày 29/01/2018, Bà Trần Thị P và Bà Trần Thị H1 đến Văn phòng Công chứng V, hai bên tự nguyện thỏa thuận lập một văn bản “Hợp đồng ủy quyền”. Tại Điều 1 có nội dung, phạm vi ủy quyền.

Bên A là chủ sử dụng quyền sử dụng đất của thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, 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 CD1 , số vào sổ: CS2 do Sở T10 tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2016, cho Bà Trịnh Thị L. Bằng hợp đồng này, bên A ủy quyền cho bên B thay mặt đại diện bên A

được toàn quyền, thực hiện các nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 11755, quyền số S/2017/TP/CC/HĐGD do ông Đoàn Cao T13, Công chứng viên, Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 19/12/2017.

Tại Điều 2. Thời hạn ủy quyền là 04 năm tính từ ngày hợp đồng này được ký kết và được Văn phòng Công chứng V chứng nhận hoặc chấm dứt theo quy định pháp luật. Hợp đồng được công chứng chứng thực ngày 29/01/2018.

[2.5] Ngày 09/02/2018, Bà Trần Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của Bà Trịnh Thị L đến Văn phòng Công chứng V, hai bên tự nguyện thỏa thuận với Bà Nguyễn Thị T3 lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung: Tại Điều 1. Bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 211m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD1 , số vào sổ: CS2 do Sở T10 tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2016. Tại Điều 2. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng chứng thực ngày 09/02/2018.

[2.6] Ngày 28/3/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác nhận tại mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD1 , số vào sổ: CS2 do Sở T10 tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2016 cho Bà Trịnh Thị L đã chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị T3 tại địa chỉ: Ấp H2, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[2.7] Ngày 25/Y/2019, Bà Nguyễn Thị T3 cùng chồng ông Dương Quốc T11 do Ông Trần Văn P1 là người đại diện theo ủy quyền của bà T8, ông T11 và bà Nguyễn Thị H3 đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, hai bên tự nguyện thỏa thuận lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có nội dung: Tại Điều 1. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD1 , số vào sổ: CS2 do Sở T10 tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2016 có đặc điểm sau đây: Thửa đất số 1259, tờ bản đồ số R, địa chỉ: Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương, diện tích 211m²,... cấp nhật biến động ngày 28/3/2018. Tại Điều 2: Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng chứng thực ngày 25/Y/2019.

[2.8] Đối chiếu các tài liệu chứng cứ trên, thấy rằng: Bà L và bà P có tự nguyện thỏa thuận miệng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 211m², tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, bà L đã nhận của bà P với số tiền 30.000.000 đồng (đặt cọc) là có thật. Cho nên có căn cứ xác định giá trị chuyển nhượng các bên thỏa thuận miệng là 130.000.000 đồng đối với diện tích đất 211m² tại Ấp T1, xã L1,, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[2.9] Tại phiên tòa, bà L khai cho rằng vào ngày 02/01/2018, bà L đưa cho ông Vũ Hữu L2 số tiền nhận đặt cọc 30.000.000 đồng để trả lại cho bà P, không được sự thừa nhận của bà P, bà L không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh bà P đã nhận lại số tiền 30.000.000 đồng.

[2.10] Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa bà L, bà P và ông L2 để làm rõ số tiền 30.000.000 đồng, ông L2 giao cho bà P là số tiền bà L

trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 211m², Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng có triệu tập ông L2, bà P và bà L đến Tòa án để thực hiện việc đối chất nhưng phía bà P, ông L2 vắng mặt nên không tiến hành đối chất được là bao nhiêu lần được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông L2, bà P vắng mặt không có lý do.

[2.11] Lời khai của bà P khai cho rằng đã thanh toán cho bà L số tiền 100.000.000 đồng chuyển nhượng đất diện tích 211m² bằng cách thanh toán cho khoản nợ của bà L để trả cho bà Vũ Thị T8 để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lưom tại Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh D nhưng không được bà L thừa nhận và tại Biên bản xác minh ngày 28/12/2020 (bút lục số 436), bà T8 không nhớ có cản trở trả nợ thay cho bà L hay không là có nhiều mâu thuẫn về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa bà P, bà T8 với bà L để làm rõ việc bà P có trả tiền chuyển nhượng đất cản trở nợ sang bà T8 hay không.

[2.12] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của các bên đương sự xác định số tiền chuyển nhượng đất còn lại 100.000.000 đồng bà P chưa thanh toán cho bà L được tách ra giải quyết bằng một vụ án dân sự khác và quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trịnh Thị L là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vụ án không được giải quyết triệt để, toàn diện quyền lợi của nguyên đơn. Ngoài ra, tại Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ và định giá ngày 27/6/2019 xác định giá trị tài sản trên đất gồm có 01 giếng khoan, 01 máy bơm nước, 05 cây phát tài, 10 cây chuối, 02 cây lồng mức, 16 cây tre tàu là tài sản do phía nguyên đơn trồng trị giá thành tiền là 5.750.000 đồng, không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Cho nên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được đối với khoản tiền chuyển nhượng đất còn lại của bị đơn Bà Trần Thị P là người nhận ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Trịnh Thị L sang người thứ ba ngay tình là Bà Nguyễn Thị T3 và tài sản của nguyên đơn trồng trên đất. Nên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà L không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trịnh Thị Lưom số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu

số AA ngày Y tháng 6 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D1.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Bùi Văn Tâm