

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 163/2023/DS-PT

Ngày: 08-9-2023

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum
Ông Lê Quang Ninh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 về “*Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp về yêu cầu hủy văn bản ủy quyền*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2023/QĐXXPT-DS ngày 07/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2023/QĐ-PT ngày 25/8/2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Tạ Thị Th** (tên gọi khác: Tạ Thị Th Nh) sinh năm 1973, trú tại: 69/49/35 đường 3/3, xã ĐT, huyện HM, TP.Hồ Chí Minh. (có mặt)

* *Bị đơn:* Ông **Trần Văn Ph** sinh năm 1962, trú tại: số nhà 60, tổ 8, đường ĐT 741, ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Văn Ph: Luật sư **Ngô Quốc Ch** thuộc Văn phòng Luật sư QT - Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước. (có mặt)

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Tiến Ng, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện ĐP (*xin vắng mặt*)

2. Ông **Tạ Xuân Th1** sinh năm 1952, trú tại: số 201, đường ĐT 741, tổ 9, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

3. Bà **Nguyễn Thị Ng** sinh năm 1965, trú tại: Số nhà 60, tổ 8, đường ĐT 741, ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng: Luật sư Ngô Quốc Ch, văn phòng Luật sư Quốc Tế, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước. (có mặt)

4. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Gi** sinh năm 1977, trú tại tổ 19, ấp 9, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Là người kế thừa quyền và Ng vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1933 (đã chết), địa chỉ: ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

5. Ông **Phạm Thành L** sinh năm 1969, trú tại: 69/49/35 đường 3/3, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

* *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Tạ Thị Th (tên gọi khác: Tạ Thị Th Nh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Tạ Thị Th* (tên gọi khác: Tạ Thị Th Nh) *trình bày*:

Vào năm 1995, bà Th có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B, trú tại tổ 8, ấp 2, xã TP, huyện ĐP (bà B đã mất năm 2014) một mảnh đất diện tích 145m², gồm bề ngang 5m x chiều dài 29m, đất tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 2.400.000 đồng (quá trình giải quyết vụ án đã xác định được diện tích đất là 172,4m² trong đó có 71,5 m² đất hành lang lộ giới). Khi mua bán diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có xác nhận của ban ấp và UBND xã TP. Tài sản trên đất thời điểm chuyển nhượng không có gì. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Th cũng chưa làm Giấy CNQSD đất, không canh tác hay xây dựng công trình gì trên đất. Mục đích nhận chuyển nhượng đất là để sau này nếu có lời thì bán. Việc mua bán giữa bà Th và bà B đã thực hiện xong quyền và Ng vụ nên bà B không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà Th và ông Trần Văn Ph. Sau khi mua đất của bà B được một thời gian bà có nói với bà Nguyễn Thị Ng là người sống giáp với thửa đất là nếu có ai mua thì chỉ giùm cho bà. Tuy nhiên, bà cũng chỉ nói vậy chứ thực sự là không có ý định bán vì giá không cao, không có lời.

Do vào thời điểm này bà lấy chồng và sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, không trực tiếp sinh sống tại xã TP, huyện ĐP nên năm 1999 bà có viết giấy ủy quyền cho bố ruột là ông Tạ Xuân Th1 được thay mặt bà quản lý, sử dụng đất (trong giấy ủy quyền ghi là “*Nay tôi làm đơn này ủy quyền cho bố tôi*”).

là *Tạ Xuân Th1 sử dụng toàn quyền*”) chứ không được sang nhượng. Giấy ủy quyền trên được lập vào ngày 25/4/1999 và được Ủy ban nhân dân xã TP chứng thực vào ngày 12/5/2000. Mục đích viết giấy ủy quyền là để nhờ bố (ông Tạ Xuân Th1) quản lý giùm, sau đó bà có đưa cho ông Th1 giấy sang nhượng đất ngày 19/5/1995 giữa bà với bà B ông Th1 giữ, mục đích là nếu chính quyền địa phương có hỏi thì ông Th1 trình giùm cho bà.

Từ khi bà ủy quyền cho ông Th1 thì do điều kiện xa xôi nên bà cũng không thường xuyên thăm nom mảnh đất trên, hàng năm bà vẫn về thăm bố mẹ những dịp lễ, Tết và khi cha mẹ ốm đau nhưng không thường xuyên thăm đất vì nghĩ đã ủy quyền cho ông Th1 trông coi. Đến năm 2011, do mẹ của bà (tức vợ của ông Th1) mất nên trong gia đình xảy ra tranh chấp thì lúc này bà mới nghe anh chị em trong nhà nói là mảnh đất trên đã bị ông Tạ Xuân Th1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ph mà bà không biết, không được sự đồng ý của bà.

Vì vậy, nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2000 giữa ông Tạ Xuân Th1 và ông Trần Văn Ph về việc chuyển nhượng diện tích đất có diện tích $5 \times 29\text{m} = 145\text{m}^2$ (sau khi đo đạc xác định diện tích là $172,4\text{m}^2$). Yêu cầu ông Ph, bà Ng phải trả lại diện tích đất $172,4\text{m}^2$ (trong đó có $71,5 \text{ m}^2$ đất hành lang lộ giới) tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước cho bà Th quản lý sử dụng.

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền 25/4/1999 giữa bà Tạ Thị Th với ông Tạ Xuân Th1.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà không đồng ý.

Ngoài ra, bà Th không trình bày và không có yêu cầu nào khác.

** Tại Đơn phản tố đề ngày 10/5/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn Ph trình bày:*

Bà Tạ Thị Th có thửa đất tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, giáp ranh với phần đất gia đình ông đang sử dụng. Vào khoảng năm 1996 – 1998, bà Tạ Thị Th có cầm bằng bán đất đối với thửa đất trên. Vì thửa đất trên sát với thửa đất mà gia đình ông đang sử dụng nên bà Th có gặp vợ ông là bà Nguyễn Thị Ng gửi gắm nếu có ai hỏi mua đất thì chỉ giùm. Đến năm 2000, vợ chồng ông Ph tính mua mảnh đất trên để mở rộng phần đất đang ở, ông có đến hỏi ông Tạ Xuân Th1 là bố ruột của bà Th thì ông Th1 nói với ông là bà Th đã ủy quyền cho ông Th1 được toàn quyền sang nhượng mảnh đất trên, ông Th1 còn cung cấp giấy ủy quyền giữa bà Th với ông Th1 ủy quyền cho ông Th1 được toàn quyền sang nhượng mảnh đất trên, giấy ủy quyền được UBND xã TP xác nhận, ông Th1 cũng cho ông xem giấy sang nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị B với bà Tạ Thị Th nên ông đã đồng ý mua thửa đất và lập giấy tay hợp đồng sang nhượng đất với ông Tạ Xuân Th1 đề ngày 14/5/2000 nội dung “*ông Tạ Xuân Th1 chuyển nhượng cho tôi là Trần Văn Ph diện tích đất $5\text{m} \times 29\text{m} = 145\text{m}^2$, giá chuyển nhượng là 18.000.000 đồng*”. Quá trình giải

quyết vụ án đã xác định được diện tích đất là 172,4m² tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì. Do thời điểm này, tại khu vực địa phương thì tất cả các mảnh đất đều chưa có GCNQSDĐ, ông có liên hệ với cán bộ Tư pháp xã TP hỏi thì được hướng dẫn làm hợp đồng tay, có người chứng kiến là được, vì vậy ông và ông Th1 chỉ viết giấy sang nhượng đất. Sau khi hai bên hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, ông Tạ Xuân Th1 đã giao cho ông giấy chuyển nhượng đất giữa bà Th với bà B, giấy ủy quyền của bà Th cho ông Th1 về việc ủy quyền bán đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông đã quản lý, sử dụng và có xây dựng nhà, làm quán kinh doanh bida ổn định trên đất từ năm 2000 cho tới năm 2011. Từ khi nhận sang nhượng cho đến 2011 thì gia đình ông vẫn đóng tiền thuế nhà đất theo quy định của luật đất đai. Trong suốt thời gian từ năm 2000 tới năm 2011 thì bà Tạ Thị Th không có bất kỳ một biện pháp ngăn chặn nào bằng miệng cũng như bằng văn bản đối với diện tích đất mà ông đã mua từ ông Tạ Xuân Th1 mà đến năm 2011 bà Th mới khởi kiện tranh chấp yêu cầu ông trả lại thửa đất.

Vì vậy, nay ông không đồng ý với yêu cầu của bà Tạ Thị Th buộc ông phải trả lại diện tích đất nói trên, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà Th. Đồng thời ông Ph yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2000 giữa ông Trần Văn Ph và ông Tạ Xuân Th1 đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 145m² tại tổ 8, ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước (diện tích đất theo đo đạc là 172,4m²), công nhận quyền sử dụng đất và các tài sản, công trình xây dựng trên đất cho ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị Ng.

Ngoài ra, ông Ph không có trình bày hay yêu cầu gì khác.

** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Bà Ng đồng ý và thống nhất với toàn bộ lời trình bày và ý kiến, yêu cầu của ông Ph, không bổ sung gì thêm.

- Ông Tạ Xuân Th1 trình bày:

Ông Th1 là bố ruột của bà Tạ Thị Th, còn ông Ph là hàng xóm. Từ trước đến trước khi xảy ra tranh chấp thì giữa ông và ông Ph, bà Th không xảy ra mâu thuẫn gì. Đối với việc bà Th khởi kiện và đang tranh chấp với ông Ph thì ông không đồng ý và không thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà Th. Vì lý do sau:

Vào năm 1999 bà Th có nhờ ông Th1 chuyển nhượng giùm thửa đất có chiều ngang 5m x dài 29m tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước do lúc này bà Th ở xa, không tại địa phương. Nguồn gốc đất này là thuộc quyền sử dụng của bà Tạ Thị Th, bà Th mua của bà Nguyễn Thị B (bà B đã mất năm 2014). Vì vậy, bà Th có viết một giấy ủy quyền đề ngày 25/4/1999 cho ông có nội dung “*nay tôi làm đơn này ủy quyền cho bố tôi là Tạ Xuân Th1 được sử dụng toàn quyền*” và đồng thời giao lại giấy sang nhượng đất giữa bà

Th với bà Nguyễn Thị B cho ông giữ. Mục đích là ủy quyền cho ông khi có người mua đất thì tôi được phép bán đất, giấy ủy quyền của ghi ông Th1 được “*sử dụng toàn quyền*”. Sau khi viết giấy ủy quyền thì bà Th giao cho ông cất giữ. Vì vậy, khi ông Ph hỏi mua đất thì ông đã đưa cho ông Ph xem giấy ủy quyền và giấy sang nhượng đất giữa bà Th với bà B. Ông Ph đồng ý mua đất nên hai bên có viết giấy sang nhượng đất đề ngày 14/5/2000 sang nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn Ph thửa đất là ngang 5m x dài 29m tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước với giá 18 triệu đồng. Do vào thời điểm này, tại địa phương đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên ông và ông Ph chỉ viết giấy tay sang nhượng đất. Sau khi sang nhượng ông đã nhận đủ số tiền 18.000.000 đồng từ ông Ph và đã giao đất cho ông Ph quản lý, sử dụng. Sau khi chuyển nhượng thì ông cũng đã giao giấy ủy quyền giữa bà Th với ông Th1, giấy chuyển nhượng đất giữa bà Th với bà Nguyễn Thị B cho ông Ph giữ. Đối với số tiền 18 triệu đồng từ việc bán đất thì ông đã giao lại cho bà Th và chồng của bà Th là ông Phạm Thành L tại nhà bà Th tại phường TP, ĐX, tỉnh Bình Phước. Khi giao tiền, vì lúc này cha con đang hòa thuận không có mâu thuẫn gì, do tin tưởng nhau nên không làm giấy tờ gì, khi giao nhận tiền chỉ có bà Th, chồng bà Th là ông Phạm Thành L và ông, ngoài ra không còn ai chứng kiến và biết về việc này. Trước đây ông khai có bà Tạ Thị G, Tạ Thị H, Tạ Thị A biết việc giao nhận tiền là không đúng, do ông nhớ nhầm nay ông xin đính chính lại cho đúng.

Ông Th1 khẳng định và cho rằng, bà Th đã viết giấy ủy quyền cho ông được toàn quyền sử dụng, mục đích của việc ủy quyền là ủy quyền cho ông được toàn quyền sử dụng, trong đó có quyền được chuyển nhượng, bà Th đã giao cho ông toàn bộ giấy tờ đất mục đích ai mua thì ông có quyền bán thửa đất. Do đó, việc ông chuyển nhượng thửa đất cho ông Ph là đã được sự ủy quyền của bà Th, ông cũng đã giao lại số tiền bán đất cho bà Th, ông Th1 cam đoan hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của ông. Vì vậy, nay bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy sang nhượng đất ngày 14/5/2000 với ông Trần Văn Ph đối với phần diện tích đất tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước thì ông không đồng ý. Ông Th1 không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông Th1 không bổ sung ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B là bà Nguyễn Thị Ngọc Gi xin vắng mặt nhưng tại biên bản lời khai ngày 12/11/2018 bà Gi trình bày:*

Bà Gi là con ruột của bà Nguyễn Thị B, bà B bị bệnh và đã mất vào năm 2014. Bà Gi có quen biết với bà Tạ Thị Th. Việc bà Th nhận chuyển nhượng từ bà Bé thửa đất tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước vào năm 1995 thì bà có biết do được mẹ của bà kể lại. Tuy nhiên, về diện tích, nội dung hợp đồng giữa bà Th với bà B thỏa thuận như thế nào, giá cả mua bán bao nhiêu thì bà không được biết. Bà chỉ biết các bên có làm giấy viết tay. Do mảnh đất trên mẹ của bà đã sang nhượng lại cho bà Th từ lâu, các bên không có tranh chấp gì, hiện bà B đã chết nên bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu của các bên đương

sự và không có yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án. Do bận nhiều công việc nên bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, bà Giàu không trình bày và không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

- Ông Phạm Thành L trình bày:

Ông L là chồng của bà Tạ Thị Th, con rể của ông Tạ Xuân Th1. Do quyền sử dụng đất bà Th đang có tranh chấp với ông Trần Văn Ph là tài sản của bà Th. Đối với việc bà Th mua bán đất với bà Bé và việc ông Th1 chuyển nhượng đất cho ông Ph thì ông không được biết và không liên quan. Vì vậy, ông không có kiến hay yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đối với việc ông Th1 trình bày cho rằng đã giao số tiền bán đất 18.000.000 đồng cho ông và bà Th thì ông xin xác nhận là sự việc này ông không biết gì. Do bận nhiều công việc nên ông từ chối tham gia giải quyết vụ án, từ chối tham gia các phiên đối chất, phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông L không trình bày và không có yêu cầu nào khác.

- Tại văn bản số 1877 ngày 12/9/2018 và Công văn số 1451 ngày 31/5/2021 UBND huyện ĐP có ý kiến:

Thửa đất có diện tích 172,4m² tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước (được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trích đo ngày 27/5/2013) đang tranh chấp giữa bà Tạ Thị Th sinh năm 1973 với ông Trần Văn Ph sinh năm 1962 thuộc trường hợp b. Tiểu mục 3.3.Mục 3. Phần I của Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT-TANDTC- VKSNDTC-TCĐC ngày 03/10/2002 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, tổng cục địa chính.

Trong trường hợp không có tranh chấp thì thửa đất nêu trên được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu chủ sử dụng đất có đầy đủ các giấy tờ, điều kiện quy định tại Điều 99, Điều 100 Luật đất đai năm 2013. UBND huyện ĐP không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án, đề nghị TAND huyện ĐP căn cứ vào các tình tiết, tài liệu có trong hồ sơ vụ án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án số 08/2023/DS-ST ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất 14/5/2000 giữa ông Tạ Xuân Th1 và ông Trần Văn Ph đối với diện tích 172,4m² tọa lạc tại tổ 8, ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Ph và người có quyền lợi Ng vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2000 giữa ông Tạ Xuân Th1 và ông Trần Văn Ph về việc chuyển nhượng diện tích đất (theo kết quả đo đạc của chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐP) là 172,4m² tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước; công

nhận quyền sử dụng diện tích đất 172,4m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, quản lý của ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị Ng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/3/2023, nguyên đơn bà Tạ Thị Th làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp Ph thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa Ph thẩm:

- Bà Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Trong vụ án có 03 quan hệ tranh chấp: yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy văn bản ủy quyền nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà Nguyễn Thị Ng không có yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ph, bà Ng là vượt quá yêu cầu của đương sự. Diện tích đất tranh chấp đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ph về việc công nhận cho ông Ph, bà Ng được quyền sử dụng đất này cũng là không phù hợp. Mà phải tuyên cho ông Ph, bà Ng được tạm quản lý, sử dụng đất đồng thời có quyền và Ng vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mới đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Th (hay còn gọi: Tạ Thị Th Nh), sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP về xác định quan hệ tranh chấp, cách tuyên, xác định lại người có yêu cầu độc lập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật của vụ án: Tại Đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2011 và Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 22/12/2017 (BL 01, 280) cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bà Tạ Thị Th (tên gọi khác: Tạ Thị Th Nh) yêu cầu Tòa án giải quyết 03 yêu cầu: tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 14/5/2000 giữa ông Tạ Xuân Th1 và ông Trần Văn Ph, buộc ông Ph phải trả lại diện tích đất 145m² (có diện tích đo đạc thực tế là 172,4m²) và hủy Giấy ủy quyền lập ngày 25/4/1999 giữa bà Th với ông Th1. Như vậy, quan hệ pháp luật của vụ án phải là “*Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp về yêu cầu hủy văn bản ủy quyền*”. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ.

* Về nội dung:

[3] Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ mà các bên cung cấp có căn cứ xác định: diện tích đất 145m² tọa lạc tại tổ 8, ấp 2, xã TP, ĐP (theo kết quả đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP thể hiện tại mảnh Trích đo địa chính lập ngày 27/5/2013 - bút lục 38, thì đất có diện tích thực tế là 172,4m²) có nguồn gốc bà Tạ Thị Th (tên gọi khác: Tạ Thị Th Nh) nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B theo Giấy sang nhượng hoa màu - thổ cư lập ngày 19/5/1995 (BL 726) với giá 2.400.000đồng. Ngày 25/4/1999 bà Th viết Giấy ủy quyền cho cha mình là ông Tạ Xuân Th1 được “*sử dụng toàn quyền*” (BL 728) và giao cho ông Th1 giữ Giấy sang nhượng hoa màu - thổ cư lập ngày 19/5/1995 giữa bà Th và bà B. Ngày 14/5/2000, ông Th1 lập Giấy sang nhượng đất với nội dung sang nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Trần Văn Ph với giá 18.000.000đồng. Sau khi sang nhượng, ông Ph và vợ là Nguyễn Thị Ng tiến hành xây nhà, làm quán Karaoke kinh doanh trên đất. Đến ngày 05/9/2011, bà Th khởi kiện yêu cầu ông Ph phải trả lại diện tích đất trên, trong quá trình tố tụng bà Th bổ sung yêu cầu hủy Hợp đồng sang nhượng đất giữa ông Th1 và ông Ph đồng thời yêu cầu hủy thỏa thuận ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 25/4/1999 giữa bà Th với ông Th1.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Th:

[4] - Về kháng cáo yêu cầu hủy Giấy ủy quyền giữa bà Th và ông Th1: tại phiên tòa, bà Th cho rằng ngày 25/4/1999 bà chỉ viết giấy ủy quyền cho ông Th1 để ông Th1 sử dụng, trông coi đất và để chính quyền địa phương có hỏi thì ông Th1 có cơ sở trả lời chứ bà không ủy quyền cho ông Th1 được thay bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét trình bày trên của bà Th, Hội đồng xét xử thấy rằng: tại phiên tòa sơ thẩm lần 1 ngày 26/4/2017 bà Th trình bày: “*Mục đích tôi ủy quyền cho bố tôi bán đất cho tôi vì tôi mua đất ở thành phố thiếu tiền nên bố tôi nói ủy quyền để bố tôi bán cho tôi*” (BL 192); tại Biên bản hòa giải ngày 10/5/2019 bà Th xác nhận: “*Mục đích tôi nhận chuyển nhượng để sau này có lời thì bán. Sau đó một thời gian tôi có nói với chị Nguyễn Thị Ng là nếu có ai mua thì chỉ giùm tôi*” (BL 325); tại phiên tòa sơ thẩm lần 2 ngày 09/01/2023 bà Th khẳng định: “*...tôi xác nhận là có cấm bán đất và việc*

tôi nhờ bà Ng báo cho tôi khi có người hỏi mua đất ...” (BL 640). Những trình bày trên của bà Th là phù hợp với trình bày của bà Ng khi bà Ng cho rằng vào khoảng năm 1996-1998 bà Th có cầm bản bán đất ở sát ranh đất của vợ chồng ông Ph - bà Ng tại tổ 8, ấp 2, xã TP và bà Th có nói với bà Ng là nếu ai hỏi mua thì chỉ giùm (BL 455) - trong khi lời trình bày này của bà Ng đã được bà Th thừa nhận; phù hợp với trình bày của ông Tạ Xuân Th1 trong suốt quá trình tố tụng đều khẳng định bà Th ủy quyền cho ông để chuyển nhượng đất rồi trả tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th (chồng bà Th là ông Phạm Thành L). Trong khi, Giấy ủy quyền do chính bà Th lập có ghi rõ nội dung bà Th ủy quyền cho ông Th1 được *“toàn quyền sử dụng”* cùng với việc bà Th giao cho ông Th1 bản gốc giấy sang nhượng đất giữa bà Th và bà B. Thực tế, thì sau khi nhận chuyển nhượng ông Ph - bà Ng đã sử dụng đất, xây dựng nhà và kinh doanh dịch vụ Karaoke trên đất từ năm 2000, suốt thời gian 11 năm (từ năm 2000 đến năm 2011) bà Th vẫn đi lại về thăm ông Th1, bà hoàn toàn biết việc đất đã có người khác sử dụng nhưng bà không có ý kiến gì. Chỉ đến năm 2011 khi bà Th phát sinh mâu thuẫn với ông Th1 về chuyện gia đình thì bà mới khởi kiện và cho rằng bà không ủy quyền cho ông Th1 chuyển nhượng đất. Những tình tiết trên chứng tỏ trên thực tế có sự ủy quyền của bà Th cho ông Th1 để ông Th1 thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất chứ không chỉ là ủy quyền để ông Th1 sử dụng và trông coi đất như bà Th trình bày. Xét thấy, đến nay ông Th1 đã thực hiện xong việc ủy quyền của bà Th, đối tượng ủy quyền không còn, văn bản ủy quyền không còn giá trị hiệu lực nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tuyên hủy văn bản ủy quyền này của bà Th. Kháng cáo của bà Th về phần này không được chấp nhận.

[5] - Về kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th1 với ông Ph và yêu cầu buộc ông Ph - bà Ng phải trả lại cho bà Th diện tích đất 145m² (kết quả đo thực tế là 172,4m²):

[6] Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng sang nhượng đất theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 14/5/2000 giữa ông Th1 và ông Ph có nội dung cơ bản: *“Tôi tên Tạ Xuân Th1.....tôi được ủy quyền mua bán sang nhượng miếng đất ở tổ 8, xã TP do con tôi đứng tên ở tổ 8 (có giấy ủy quyền kèm theo). Nay đồng ý sang nhượng lại miếng đất trên cho anh Trần Văn Ph diện tích 5m x 29m = 145m² với giá tiền thỏa thuận là 18.000.000đ (mười tám triệu đồng). Hai bên đồng ý giao tiền và giao đất ký vào giấy”* (BL 728). Hợp đồng này được ông Th1, ông Ph cùng 02 người làm chứng là ông Hàn Văn N và Phan Đắc S ký xác nhận. Xét thấy, cả ông Th1 và ông Ph đều thừa nhận các nội dung trong hợp đồng là đúng ý chí tự nguyện của các bên khi giao dịch. Ông Ph - bà Ng đã nhận và sử dụng đất từ năm 2000. Như đã phân tích ở trên, có căn cứ khẳng định có việc bà Th ủy quyền cho ông Ph được thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nên ông Th1 đã chuyển nhượng cho ông Ph với những thỏa thuận nêu trong hợp đồng là phù hợp các quy định của pháp luật về nội dung của hợp đồng. Nhưng, hợp đồng trên do các bên tự lập với nhau mà không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, do các bên đã thực hiện xong Ng vụ của

mình, cụ thể: ông Th1 đã nhận đủ tiền, ông Ph đã nhận đất và sử dụng đất ổn định trong thời gian dài. Mà, theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì:

[7] “*Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:*

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba Ng vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba Ng vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”.

[8] Đối chiếu quy định trên thì cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th1 và ông Ph. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ph, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th1 và ông Ph là có căn cứ. Bên cạnh đó, bà Th lại không chứng minh được ông Th1 chuyển nhượng đất là vượt quá phạm vi ủy quyền của bà nên Tòa án cấp Ph thẩm không có cơ sở tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu, không có căn cứ tuyên hủy hợp đồng này, cũng như không có căn cứ buộc ông Ph -bà Ng trả lại đất cho bà Th. Vậy nên, kháng cáo của bà Th về phần này cũng không được chấp nhận.

[9] Nhưng, Hội đồng xét xử Ph thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không tuyên quyết định đối với yêu cầu hủy Giấy ủy quyền và yêu cầu được trả lại đất của bà Th là có thiếu sót. Bên cạnh đó, trong vụ án chỉ có một mình ông Ph làm đơn yêu cầu phản tố (BL 455), bà Ng không có đơn yêu cầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ph và bà Ng là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, xét thấy trong phần nhận định Tòa án cấp sơ thẩm đã phân tích, đánh giá tính hiệu lực của giấy ủy quyền cũng như đã phân tích, đánh giá về tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Trong đó, Tòa sơ thẩm quyết định công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng này, điều đó cũng đồng Ng với yêu cầu hủy giấy ủy quyền và yêu cầu được trả lại đất của bà Th không được chấp nhận. Ngoài ra, đất tranh chấp đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ph về việc công nhận cho ông Ph, bà Ng được quyền sử dụng đất này cũng là không phù hợp. Mà phải tuyên cho ông Ph, bà Ng được tạm quản lý, sử dụng đất đồng thời có quyền và Ng vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mới đúng. Như vậy, yêu cầu phản tố của ông Ph chỉ được chấp nhận một phần. Song, xét vụ án đã được Tòa sơ thẩm thụ

lý, giải quyết trong thời gian dài từ năm 2011, những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm có thể bổ sung tại cấp Ph thẩm được. Để không làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án mà vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Mà thấy, chỉ cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng điều chỉnh, bổ sung quan hệ pháp luật, bổ sung quyết định đối với 02 yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Th như đã đề cập, điều chỉnh lại quyết định liên quan đến bà Ng, đến quyền quản lý, sử dụng tài sản cũng như điều luật áp dụng là phù hợp. Mặc dù vậy, Tòa án cấp sơ thẩm phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[10] Đối với tranh chấp giữa bà Th và ông Th1 về trách nhiệm bồi thường thiệt hại liên quan đến giao dịch ủy quyền do các bên không yêu cầu, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định tách ra giải quyết bằng vụ án khác là phù hợp. Các đương sự không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị về nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[11] Từ những phân tích trên thấy rằng không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Th nhưng cần sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng sửa đổi, bổ sung những nội dung thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện tại phần Quyết định cho phù hợp.

[12] Chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các đương sự không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Sau khi xét xử sơ thẩm các bên không ai kháng cáo, kháng nghị về nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng không xem xét giải quyết.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: bà Th phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Th phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

[15] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Th (tên gọi khác: Tạ Thị Th Nh);

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước theo hướng bổ sung một số nội dung còn thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, cụ thể:

- Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 394, 400, 401, 404, 585, 586, 589, 590 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 73 Luật đất đai 1993; các điều 8, 9, 10, 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Th (tên gọi khác: Tạ Thị Th Nh) đối với các yêu cầu tuyên: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 14/5/2000 giữa ông Tạ Xuân Th1 và ông Trần Văn Ph; buộc ông Trần Văn Ph phải trả lại diện tích đất 145m² (có diện tích đo đạc thực tế là 172,4m²) tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước và hủy Giấy ủy quyền lập ngày 25/4/1999 giữa bà Tạ Thị Th với ông Tạ Xuân Th1;

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Ph;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2000 giữa ông Tạ Xuân Th1 và ông Trần Văn Ph về việc chuyển nhượng diện tích đất (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐP) là 172,4m² tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước;

Tạm giao cho ông Trần Văn Ph, bà Nguyễn Thị Ng được quản lý, sử dụng diện tích đất 172,4m² tọa lạc tại ấp 2, xã TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước (theo kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐP lập ngày 27/5/2013 -BL 39). Ông Trần Văn Ph, bà Nguyễn Thị Ng được quyền sở hữu toàn bộ tài sản có trên diện tích đất này. Ông Trần Văn Ph và bà Nguyễn Thị Ng có quyền và Ng vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất này.

3. Chi phí tố tụng: không xem xét giải quyết do các bên không yêu cầu.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Tạ Thị Th (Tạ Thị Th Nh) phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 012023 quyền số 0241 ngày 14/01/2013. Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP hoàn trả cho bà Th số tiền 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Trần Văn Ph không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP hoàn trả cho ông Ph số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã

nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004882 quyền số 0098 ngày 28/6/2021.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Tạ Thị Th (Tạ Thị Th Nh) phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019298 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP lập ngày 14/4/2023.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện ĐP;
- TAND huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi