

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 450/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 5- 2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền
và Hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu**

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Ngọc Hương

Bà Phạm Thị Kim.

Thư ký phiên tòa: **Bà Đỗ Thanh Thảo Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Ông Nguyễn
Văn Hoàng** - Kiểm sát viên.

Ngày 13 và ngày 20 tháng 5 năm 2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh, số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2024/TLPT-DS, ngày 18 tháng 03
năm 2024, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 728/2023/DS-ST ngày 11-12-2023 của Tòa án
nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1816/2024/QĐ-PT ngày
05/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 5174/2024/QĐ-PT ngày
23/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985 (Có mặt).

Địa chỉ: số D đường Đ, Tổ I, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Lưu Văn C, sinh năm 1960 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ D, ấp C, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 15/4/2022).

2. Bị đơn: Ông Điều C1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Ủy quyền ông Nguyễn Mạnh C2, sinh năm 1995 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: số C Đại lộ B, Khu phố B, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.
(Giấy ủy quyền ngày 06/6/2022).

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

3.1. Ông Trần Nhật H, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ: số H, đường N, Khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ủy quyền ông Cao Văn Đ, sinh năm 1994 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: số I đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

(Giấy ủy quyền ngày 19/7/2022).

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số H, đường N, Khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông Nguyễn Văn C3, sinh năm 1953 (chết ngày 05/6/2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C3:

1. Bà Phùng Thị C4, sinh năm 1952 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: số D đường Đ, Tổ I, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phùng Văn C5, sinh năm 1971 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1981 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Phùng Thị C4, sinh năm 1952 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

3.5. Ông Võ Văn B, sinh năm, sinh năm 1981 (Có mặt);

3.6. Trẻ Võ Minh N, sinh năm 2011 - có bà Nguyễn Thị T và ông Võ Văn B là người đại diện theo pháp luật của trẻ N (Có mặt).

Cùng địa chỉ: số D đường Đ, Tổ I, ấp B, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Văn phòng C6.

Địa chỉ: số A Tỉnh Lộ 8, Ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền ông Nguyễn Lê Phú T1, sinh năm 1996 - Đại diện (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đ, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 23/4/2024).

4. Người Kháng cáo: Bị đơn ông Điều C1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Nhật H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 22/03/2022 và các Biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn là chủ sử dụng thửa đất số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BL 206033, số vào sổ cấp GCN: CH02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012, cập nhật thay đổi ngày 31/5/2021.

Ngày 21/02/2022, tại Văn phòng C6, nguyên đơn và bị đơn lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00002023, Quyền số: 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD theo đó, nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, đối với thửa đất trên, cùng thời điểm, nguyên đơn và bị đơn lập Giấy bán đất, có nội dung: “...Nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất trên với giá 3.500.000.000 đồng...”. Nguyên đơn lập hai hợp đồng này, với mục đích giúp bị đơn tạo niềm tin với Công ty và vay vốn kinh doanh, thực chất nguyên đơn không chuyển nhượng thửa đất cho bị đơn, cũng không nhận của bị đơn số tiền 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) như Giấy bán đất ngày 21/02/2022. Sau khi lập hai hợp đồng này, bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác, nhằm chiếm đoạt toàn bộ thửa đất của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2022. Ngày 31/5/2022, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Trần Nhật H, yêu cầu tuyên bố Giấy bán đất ngày 21/02/2022 vô hiệu do giả tạo; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ngày 10/03/2022 vô hiệu do giả tạo, vì nguyên đơn không ủy quyền cho bị đơn chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi các hợp đồng trên bị tuyên bố vô hiệu.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Ngày 21/02/2022, nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 462m², trên đất có căn nhà cấp bốn, thuộc thửa đất số 556 cho bị đơn với giá 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng). Bị đơn giao đủ số tiền trên cho nguyên đơn, còn căn nhà cấp bốn thì bị đơn cho gia đình nguyên đơn ở nhờ trong thời hạn 03 (Ba) tháng để tìm chỗ ở mới, nguyên đơn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Do bị đơn nhận chuyển nhượng thửa đất trên nhằm mục đích kinh doanh nên các bên thỏa thuận chỉ lập Giấy bán đất (viết tay); đồng thời ký Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2022 tại Văn phòng C6, theo đó, bị đơn được toàn quyền quyết định thửa đất trên.

Ngày 10/03/2022, bị đơn chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Trần Nhật H, giá chuyển là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng), nhưng hai bên chỉ ghi trong hợp đồng công chứng là 960.000.000 đồng (Chín trăm sáu mươi triệu đồng) nhằm mục đích giảm thuế thu nhập mà bên bán phải nộp cho Nhà nước. Sau khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông H chỉ đồng ý thanh toán cho bị đơn với giá 960.000.000 đồng (Chín trăm sáu mươi triệu đồng) như trong hợp đồng mà không phải là giá thỏa thuận giữa hai bên là 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng) nên bị đơn không đồng ý, do vậy, ông H chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho bị đơn.

Nay, qua yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, vì nguyên đơn, đã nhận đủ số tiền 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngày 30/6/2022, bị đơn có Đơn yêu cầu phản tố như sau:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL 206033, vào sổ cấp GCN số: CH 02345, do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012, cập nhật biến động ngày 31/5/2021, giữa ông với bà T theo Giấy bán đất ngày 21/02/2022.

Công nhận phần đất có diện tích 462m² và căn nhà cấp bốn nêu trên thuộc sở hữu của bị đơn.

Yêu cầu Hủy đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/03/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật H trình bày: Ngày 10/03/2022, ông và bị đơn đến Văn phòng C6 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN, đối với thửa đất số 556, giá chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm triệu đồng) nhưng hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 960.000.000 đồng (Chín trăm sáu mươi triệu đồng), ngày 05/5/2022 các bên sửa lại giá chuyển nhượng tại hợp đồng công chứng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), ông sẽ giao trước cho bị đơn 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), số tiền còn lại 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) khi nào bán được thửa đất trên thì ông giao hết cho bị đơn. Sau khi ký hợp đồng ông giao tiền cho bị đơn làm nhiều lần, tổng cộng là 1.815.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm mười lăm triệu đồng). Vì, tin tưởng ông C1 nên khi giao tiền, ông không có lập biên bản giao nhận, hai bên chỉ nhắn tin trao đổi qua Zalo, nội dung các tin nhắn qua Zalo ông đã nộp cho Tòa án. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng này, ông đã xem kỹ các giấy tờ pháp lý của thửa đất và Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn. Việc ông nhận chuyển nhượng thửa đất trên là hợp pháp và ông đã làm thủ tục sang tên, đóng các loại thuế theo quy định của Nhà nước nên nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2022 là không có căn cứ, trái với đạo đức xã hội.

Ngày 13/6/2022, ông có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ngày 10/03/2022, đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bà T do ông C1 đại diện với ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị V thống nhất với ý kiến của ông Trần Nhựt H.

Ông Nguyễn Văn C3 và bà Phùng Thị C4 trình bày: Ngày 31/5/2021, bà C4 có sang tên cho con là bà T, thửa đất số 556 và căn nhà cấp bốn. Sau đó, bà T chuyển nhượng thửa đất cho người khác nhưng không thông báo cho ông, bà biết. Đến khi Tòa án triệu tập, ông, bà đến Tòa thì mới biết bà T bị lừa dối. Nay, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại cho gia đình ông, bà G chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Năm 2022, ông C3 chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C3, gồm: Bà C4, ông Phùng Văn C5, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị T.

Bà Phùng Thị C4 và bà Nguyễn Thị T có cùng ý kiến nêu trên.

Ông Phùng Văn C5 và bà Nguyễn Thị P trình bày: Thửa đất số 556 và căn nhà cấp bốn, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do cha mẹ của ông C5 và bà P tạo dựng. Sau này, cha mẹ tặng cho toàn bộ nhà, đất trên cho em là bà T. Việc, bà T chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác thì ông C5 và bà P không biết. Ông C5, bà P xác nhận không có đóng góp gì trong việc tạo lập trong nhà, đất nêu trên. Nay, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Ông Võ Văn B; đồng thời ông B đại diện theo pháp luật của trẻ Võ Minh N trình bày: Sau khi ông và bà T kết hôn thì ông dọn về chung sống với gia đình bà T tại nhà, đất đang tranh chấp. Ông chỉ biết căn nhà do cha mẹ vợ xây dựng, sau đó cho bà T. Việc ủy quyền và chuyển nhượng thửa đất nêu trên giữa bà T và bị đơn thì ông không biết.

Văn phòng C6 ủy quyền bà Ngô Lam T2 trình bày: Văn phòng C6 thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền ký giữa bà T và ông C1 ngày 21/02/2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/03/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2022, ký giữa bà T do ông Điều C1 đại diện và ông H đúng quy định của pháp luật. Thời điểm công chứng các đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, công chứng viên đã giải thích quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên đọc và công nhận hiểu rõ nội dung của hợp đồng và ký tên trước mặt công chứng viên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2022 và Giấy bán đất ngày 21/02/2022 là vô hiệu do giả tạo; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/03/2022 là vô hiệu và buộc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi các hợp đồng trên bị tuyên vô hiệu.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu cầu phản tố, yêu cầu Tòa công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất ngày 21/02/2022; Công nhận phần diện tích đất 462 m² và căn nhà cấp bốn theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/9/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bị đơn.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông H và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Bị đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ngày 10/03/2022, vì khi lập Hợp đồng ủy quyền các bên đều tự nguyện, không bị ai ép buộc, nội dung ủy quyền phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng đã được công chứng. Nếu hợp đồng này bị tuyên vô hiệu, ông H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Ông Võ Văn B thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Bà C4, ông C5, bà P, bà V và Văn phòng C6 ủy quyền bà Ngô Lam T2 đại diện đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 728/2023/DS-ST ngày 11-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 00002023, Quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đ1 Cảnh ngày 21/02/2022 tại Văn phòng C6 vô hiệu;

Tuyên bố Giấy bán đất ký giữa bà Nguyễn Thị T và ông Điều C1 ngày 21/02/2022 vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ký giữa bà Nguyễn Thị T do ông Điều C1 đại diện với ông Trần Nhựt H ngày 10/03/2022 tại Văn phòng C6 vô hiệu.

Buộc ông Trần Nhựt H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL 206033, sổ vào sổ cấp GCN: CH02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012, cập nhật thay đổi ngày 31/5/2021 cho bà Nguyễn Thị T.

Trường hợp ông Trần Nhựt H không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 700291, sổ vào sổ cấp GCN:CH02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012, cập nhật thay đổi ngày 31/5/2021 cho bà Nguyễn Thị T thì bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ với các Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BL 206033, vào sổ cấp GCN số: CH 02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012, cập nhật biên động ngày 31/5 2021 giữa ông Điều C1 với bà Nguyễn Thị T theo Giấy bán đất ngày 21/02/2022.

Công nhận phần đất có diện tích 462 m² và căn nhà cấp bốn thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/9/2022 của Công ty TNHH MTV T4, thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BL 206033, vào sổ cấp GCN số: CH 02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012 thuộc sở hữu của bị đơn.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Nhựt H về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ngày 10/03/2022, đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh được ký giữa bà Nguyễn Thị T do ông Điều C1 đại diện với ông Trần Nhựt H.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về Thi hành án.

Ngày 15 và ngày 26/12/2023, ông Điều C1 và ông Trần Nhựt H có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

Bị đơn ông Điều C1 ủy quyền ông Nguyễn Mạnh C2 vẫn giữ nguyên kháng

cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C1, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 462,3m² và căn nhà cấp bốn trên thửa đất thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy bán đất ngày 21/02/2022, giữa ông C1 và bà T, thuộc sử dụng và sở hữu của ông C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Nhựt H ủy quyền ông Cao Văn Đ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ngày 10/03/2022, đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà T (do ông Điều C1 đại diện ký) với ông H.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T ủy quyền ông Lưu Văn C không đồng ý kháng cáo của ông C1 và ông H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn C3 (chết năm 2023). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C3 là bà Nguyễn Thị T không đồng ý kháng cáo của ông C1 và ông H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Võ Văn B, đồng thời ông B và bà T đại diện theo pháp luật của trẻ Võ Minh N (sinh năm 2011), không đồng ý kháng cáo của ông C1 và ông H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Văn phòng C6 ủy quyền ông Nguyễn Lê Phú T1; Bà Phùng Thị C4, bà Nguyễn Thị M và ông Phùng Văn C5 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C3 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Nguyễn Thị T ủy quyền ông Lưu Văn C; Ông Điều C1 ủy quyền ông Nguyễn Mạnh C2; Ông Trần Nhật H ủy quyền ông Cao Văn Đ; Văn phòng C6 ủy quyền ông Nguyễn Lê Phú T1, việc ủy quyền này, phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 ủy quyền ông Nguyễn Lê Phú T1; Bà Phùng Thị C4, bà Nguyễn Thị M và ông Phùng Văn C5 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C3 có đơn xin xét xử vắng mặt; Bà Nguyễn Thị V vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2,3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn ông Điều C1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án theo hướng, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C1, Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 462,3m² và căn nhà cấp bốn trên diện tích 462,3m², thửa đất thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy bán đất ngày 21/02/2022 giữa ông C1 và bà T, thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông C1.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 21/02/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Điều C1 ký Hợp đồng ủy quyền, với nội dung: “Bên ủy quyền (Sau đây gọi tắt là bên A): Bà Nguyễn Thị T và Bên được ủy quyền (Sau đây gọi tắt là bên B): Ông Điều C1. Bên A là người có quyền sử dụng đất, thửa số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BL 2060, số vào sổ cấp GCN: CH02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012. Cập nhật thay đổi ngày 31/5/2021. Bên B được quyền thay mặt và nhân dân bên A được quyền chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc ... đối với quyền sử dụng đất của bên A...”. Hợp đồng có Phòng C7 chứng nhận. (Bút lục từ số 148 đến 150).

Cùng ngày ký Hợp đồng ủy quyền nêu trên, giữa nguyên đơn và bị đơn ký tiếp Giấy bán đất, có nội dung: “Tôi tên Nguyễn Thị T, sinh 15/11/1985. Chỗ ở: Tổ I, Ấp B, xã A, C, TP. Hồ Chí Minh.. Tôi nay có bán đất cho ông Đ1 Cảnh 1 miếng đất, thửa số: 556, tờ 32, diện tích 462,3m² (bằng chữ bốn trăm sáu mươi phẩy ba mét vuông), trị giá 3,5 tỷ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng chẵn). Nếu có gì tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm.”.(Bút lục số 149).

[4.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số: BL 206033, sổ vào sổ cấp GCN: CH02345 ngày 13/8/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phùng Thị C4. Cập nhật thay đổi cho bà Nguyễn Thị T ngày 31/5/2021.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện phần đất đang tranh chấp, thuộc thửa số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, có hiện trạng như sau:...có căn nhà cấp 4 (chưa rõ diện tích) kết cấu tường gạch, mái ngói, sàn nhà lát gạch ceramic, sân trước và hông nhà lát gạch tàu. Phần nhà khách có kết cấu cột gỗ, khung trần nhà bằng gỗ, mái ngói, tường gạch, nền lát gạch ceramic. Phần nhà bếp có kết cấu cột bên tông xây gạch, mái tole, tường gạch, nền lát gạch tàu, tường không tô... (Bút lục số 272).

[4.2] Tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: “Trường hợp ngay từ khi giao kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.”.

[4.3] Giấy bán đất ngày 21/02/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 462,3m², thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, không thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp bốn theo như Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2022 nêu tại mục [4.1], không thỏa thuận về việc bàn giao nhà, đất và hiện nay gia đình nguyên đơn vẫn đang quản lý, sử dụng nhà, đất nêu trên. Như vậy, đối chiếu với quy định pháp luật nêu tại [4.2] thì khi giao kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên bố Giấy bán đất ngày 21/02/2022, giữa bà T và ông C1 là vô hiệu nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C1, không công nhận phần đất, có diện tích 462,3m² và căn nhà cấp bốn thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bị đơn ông C1 là có căn cứ.

Xét, bị đơn khai, khi ký Giấy bán đất ngày 21/02/2022, thì giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận việc chuyển nhượng luôn phần căn nhà cấp bốn trên diện tích đất diện tích 462,3m² nêu trên, tuy nhiên phía nguyên đơn phủ nhận, bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông C1.

[5] Ông Trần Nhựt H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án theo hướng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sổ công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ngày 10/03/2022, đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà T (do ông C1 là đại diện theo ủy quyền của bà T ký) với ông H.

[5.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2022 nêu trên, thì ngày 10/03/2022 ông C1 (Đại diện theo ủy quyền của bà T ký) với ông H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), có nội dung: “...Bên chuyển nhượng (Sau đây gọi là bên A): Bà Nguyễn Thị T. Do ông Điều C1 làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2022. Bên nhận chuyển nhượng (Sau đây gọi là bên B): Ông Trần Nhật H. Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây. Đối tượng của hợp đồng này là toàn bộ quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 960.000.000 đồng...”. Ngày 05/5/2022, hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. (Bút lục từ số 151 đến 153).

[5.2] Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 10/03/2022, giữa bà T (do ông C1 đại diện theo ủy quyền của bà T ký) với ông H thì hai bên chỉ thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 462,3m², thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, không thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp bốn theo như Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2022 nêu tại mục [4.1] và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/03/2022, chỉ mới được Phòng C7 chứng nhận. Như vậy, từ khi ông C1 (đại diện theo ủy quyền của bà T ký) với ông H thì giao kết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) ngày 10/3/2022 giữa bà T (do ông C1 đại diện bà T ký) với ông H là vô hiệu. Từ đó, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Không có tài sản gắn liền với đất) ngày 10/03/2022 giữa bà T và ông H là có căn cứ.

Xét, phía ông H cho rằng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần căn nhà cấp bốn và các tài sản khác gắn liền với đất trên diện tích đất tranh chấp, nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H.

[6] Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, bà T, ông C1 và ông H đều không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm, giải quyết hậu quả vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định của pháp luật,

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Điều C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật H là không có cơ sở chấp nhận nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm như ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[8] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của ông Điều C1 và ông Trần Nhật H nên ông C1 và ông H mỗi người chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Điều C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nhật H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 728/2023/DS-ST ngày 11-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

3.1. Tuyên bố các hợp đồng sau đây là vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 00002023, Quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2022, giữa bà Nguyễn Thị T và ông Điều C1. Hợp đồng có Phòng C7 chứng nhận.

Giấy bán đất ngày 21/02/2022, giữa bà Nguyễn Thị T và ông Điều C1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ngày 10/3/2022, giữa bà Nguyễn Thị T (do ông Điều C1 đại diện theo ủy quyền bà T ký) với ông Trần Nhật H. Hợp đồng có Phòng công chứng Hồ Nhật Tú T3 chứng nhận.

3.2. Buộc ông Trần Nhật H phải có trách nhiệm trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 206033, số vào sổ cấp GCN: CH02345 ngày 13/8/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Phùng Thị C4. Cập nhật thay đổi ngày 31/5/2021 cho bà Nguyễn Thị T.

Trường hợp, ông Trần Nhựt H không trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 206033, số vào sổ cấp GCN: CH02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012 cho bà Phùng Thị C4, cập nhật thay đổi ngày 31/5/2021 cho bà Nguyễn Thị T thì bà T được quyền liên hệ với các Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Điều C1 như sau:

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 206033, vào sổ cấp GCN số: CH 02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012, cập nhật thay đổi ngày 31/5/2021, giữa ông Điều C1 với bà Nguyễn Thị T theo Giấy bán đất ngày 21/02/2022.

Công nhận phần đất, có diện tích 462 m² và căn nhà cấp bốn theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 07/09/2022 của Công ty TNHH MTV T4, thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số: BL 206033, vào sổ cấp GCN số: CH 02345 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/8/2012 thuộc sở hữu của ông Điều C1.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Nhựt H, về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 00002942/HĐGD-HĐCN ngày 10/03/2022, đối với thửa đất số 556, tờ bản đồ số 32, tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị T (do ông Điều C1 đại diện theo ủy quyền bà T ký) với ông Trần Nhựt H.

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp do ông Điều C1 tự nguyện chịu. Ông C1 đã nộp đủ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Điều C1 phải chịu 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng), được căn vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) mà ông C1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0044967 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C1 còn phải nộp thêm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Trần Nhựt H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0044793 ngày

13/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H đã nộp đủ.

H1 lại số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị T là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0044218 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Điều C1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông C1 đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: AA/2023/0018944 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C1 đã nộp đủ.

Ông Trần Nhật H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số: AA/2023/0018925 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu