

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 268/2019/DS-PT
Ngày 20-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 291/2019/TLPT-DS ngày 04/10/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 282/2019/QĐPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1982;

2. Bà Bùi Thị D, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Tổ 5, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T1, sinh năm 1982; địa chỉ liên hệ: Số 250, tầng 2, N, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 26/12/2018).

- *Bị đơn*: Ông Lê Sỹ T2, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 5, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 169/5/10 đường N1, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương – là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 08/8/2019);.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Đoàn Thị Kim L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 5, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: Xóm K, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ tạm trú: Tổ 5, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Trần Thị M, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 5, khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Văn phòng công chứng T; địa chỉ: Thửa số 5, Lô A, đường số 13, khu dân cư thương mại Uyên Hưng, phường Uyên Hưng, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông T, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

- *Người làm chứng*:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 3, đường số 2, khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn T3, sinh 1987; địa chỉ thường trú: Thôn 8, xã B, huyện B, Hà Nội; địa chỉ tạm trú: Số 3, đường số 2, Khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1963; địa chỉ: Đường ĐH 409, ấp 6, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Lê Sỹ T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Bùi Thị D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Vào năm 2017, vợ chồng ông T góp tiền với vợ chồng ông Lê Sỹ T2 để nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.198,8m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.680.000.000 đồng, mỗi bên góp 1/2. Việc góp tiền không lập văn bản vì lý do hai bên tin tưởng nhau. Nguồn gốc số tiền góp là do chuyển nhượng thửa đất tại ấp 1, xã Hội Nghĩa mà hai bên cùng góp vốn nhận đặt cọc trước đó. Ban đầu hai bên cùng đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó hai bên đến Văn phòng Công chứng T1 ký kết “Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung” số 012464, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/TSVC ngày 25/7/2017 để tách mỗi bên đứng tên 1/2 quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên, cụ thể: Vợ chồng ông

bà Trần Văn T và Bùi Thị D được quyền sử dụng 597,6m²; vợ chồng ông bà Lê Sỹ T2 và Đoàn Thị Kim L được quyền sử dụng 601m². Đến ngày 15/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS103373 công nhận ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D được quyền sử dụng thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m².

Ngày 25/9/2017, vợ chồng ông T đến Văn phòng Công chứng L ký Hợp đồng ủy quyền số 5329, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung ủy quyền cho ông Lê Sỹ T2 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm sang đất ở, xin giấy phép xây dựng cũng như các nội dung đã được ghi trong hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, vì mục đích tư lợi ông Lê Sỹ T2 có ý định chiếm đoạt luôn thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² của vợ chồng ông T.

Nguyên đơn thừa nhận có ký đơn xin cấp giấy phép xây dựng nhà gắn liền với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28 và được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã T cấp Giấy phép xây dựng số 1388/GPXD ngày 01/8/2018. Sau đó, ông Lê Tuấn A xây dựng căn nhà tiền chế, trong đó có một phần gắn liền với thửa đất số 1042. Nguyên đơn không có văn bản cho ông A xây dựng nhà gắn liền với thửa đất số 1042. Tuy nhiên, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về căn nhà gắn liền với thửa đất số 1042 trong vụ án này mà tự thỏa thuận với ông Lê Sỹ T2 và ông Lê Tuấn A về việc xử lý đối với phần nhà gắn liền với thửa đất số 1042. Nếu sau này không tự thỏa thuận được sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và cho rằng: Từ năm 2016, nguyên đơn và bị đơn nhiều lần cùng góp vốn để kinh doanh bất động sản. Nguồn tiền để góp vốn là do em trai của nguyên đơn tên Trần Đình A1 và em họ tên Bùi Mạnh L1 chuyển cho nguyên đơn hoặc do vay ngân hàng. Phương thức góp vốn thì có lần nguyên đơn trực tiếp giao tiền cho người chuyển nhượng đất, có lần thì nguyên đơn giao tiền hoặc chuyển khoản cho bị đơn để bị đơn giao dịch với người chuyển nhượng đất và các cơ quan chức năng. Tuy nhiên, sau này do bị đơn không minh bạch về thu chi nên giữa hai bên xảy ra tranh chấp, nguyên đơn mới khởi kiện. Ông Trần Đình A1, ông Bùi Mạnh L1 và ông Lê Sỹ T2 có nhờ nguyên đơn đứng tên giúp 03 thửa đất tại khu dân cư P theo thỏa thuận tại “Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất” đề ngày 06/5/2016. Vào tháng 01 năm 2017, nguyên đơn có vay số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) tại Ngân hàng Á Châu để góp với bị đơn cùng kinh doanh bất động sản. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 03 thửa đất tại khu dân cư P, tại phường T, thị xã T mà nguyên đơn được nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất” đề ngày 06/5/2016. Sau đó các bên thống nhất chuyển nhượng 02 thửa đất tại khu dân cư P để lấy tiền làm vốn kinh doanh và trả nợ ngân hàng.

Nguyên đơn góp vốn nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị N cho nên là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích

597,6m² tại xã V, thị xã T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS103373 ngày 15/8/2017 đứng tên ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng đúng quy định của pháp luật. Do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ nên đề nghị Tòa án giải quyết như sau: Hủy Hợp đồng ủy quyền số 5329, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2017 giữa bên ủy quyền là ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D với bên nhận ủy quyền là ông Lê Sỹ T2; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Sỹ T2 về việc: Yêu cầu công nhận ông Lê Sỹ T2 và bà Đoàn Thị Kim L là chủ sử dụng thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423166 ngày 15/8/2017 đứng tên ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D. Nguyên đơn đồng ý thanh toán thù lao ủy quyền với số tiền 500.000 đồng cho bị đơn.

- Bị đơn ông Lê Sỹ T2 và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 16/4/2017, ông Lê Sỹ T2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.198,8m² tại xã V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH405865, ngày 09/3/2017 đứng tên bà Trần Thị N. Giá chuyển nhượng là 1.668.000.000 đồng. Ông T2 đã giao đủ cho bà Trần Thị N số tiền 1.668.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền giữa ông T2 và bà N có lập “Văn bản thỏa thuận đặt cọc” đề ngày 16/4/2017 giữa bên đặt cọc là ông Lê Sỹ T2, bên nhận đặt cọc là bà Trần Thị N, người làm chứng là ông Nguyễn Minh C.

Theo quy định về việc tách thửa thì mỗi thửa đất đăng ký chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tối đa chỉ được 300m². Do cần có diện tích đất thổ cư lớn hơn để xây dựng nên ông T2 đã nhờ vợ chồng ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D đứng tên giúp trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là đồng sở hữu. Vì là chỗ anh em nên khi nhờ vợ chồng ông T và bà D đứng tên giúp chỉ nói bằng miệng, có ông Nguyễn Minh C làm chứng, không lập văn bản. Sau đó, làm thủ tục tách thửa số 502, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.198,8m² đất thành hai thửa và tiếp tục nhờ ông T và bà D đứng tên giúp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423166, số vào sổ cấp GCN: CS103373, ngày 15/8/2017 đứng tên ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D.

- Thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 28, diện tích 601,2m² tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423167, số vào sổ cấp GCN: CS103374, ngày 15/8/2017 đứng tên ông Lê Sỹ T2 và bà Đoàn Thị Kim L.

Ngày 25/9/2017, hai bên đến Văn phòng Công chứng L tiến hành việc ký kết Hợp đồng ủy quyền số 5329, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD giữa

bên ủy quyền là ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D, bên nhận ủy quyền là ông Lê Sỹ T2 và bà Đoàn Thị Kim L, nội dung ủy quyền là vợ chồng ông T ủy quyền cho ông T2 được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương; thời hạn ủy quyền 10 năm, kể từ ngày được công chứng. Nhưng vì hám lợi và muốn chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông T2, cho nên vợ chồng ông T đã cấu kết với nhau lấy lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423166 của thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương do ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D đứng tên và bản chính Hợp đồng ủy quyền số 5329, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2017 ở trong xe ô tô biển số 61A-264.25.

Ông Trần Văn T có ký đơn xin cấp giấy phép xây dựng nhà gắn liền với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương để ông T2 xin giấy phép xây dựng nhà và được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy phép xây dựng số 1388/GPXD ngày 01/8/2018. Tuy nhiên, sau đó ông T2 cho em là Lê Tuấn A xây dựng căn nhà tiền chế, trong đó có một phần gắn liền với thửa đất số 1042. Bị đơn không yêu cầu giải quyết về căn nhà gắn liền với thửa đất số 1042 trong vụ án này mà để bị đơn tự thỏa thuận với ông Trần Văn T và ông Lê Tuấn A. Nếu sau này không tự thỏa thuận được thì sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Tại phiên tòa bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn không yêu cầu giám định, đo đạc lại, định giá lại và cho rằng, nguyên đơn chỉ là người giúp bị đơn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không góp vốn với bị đơn như nguyên đơn trình bày. Do tin tưởng nhau nên không lập văn bản thể hiện việc bị đơn nhờ nguyên đơn đứng tên giúp. Tuy nhiên, bị đơn có nói cho những người làm chứng là vợ chồng bà Trần Thị N và ông Nguyễn Minh C biết việc bị đơn nhờ nguyên đơn đứng tên giúp. Bị đơn thừa nhận giọng nói trong đoạn hội thoại về việc chung vốn kinh doanh bất động sản lưu trong USB do nguyên đơn giao nộp tại Tòa là của bị đơn. Ngoài ra, tại các bản sao kê tài khoản ngân hàng mà các đương sự giao nộp cho Tòa án có thể hiện những lần bị đơn chuyển tiền cho nguyên đơn trả nợ ngân hàng và chia lợi nhuận. Lý do là giữa bị đơn, ông Trần Đình A1 và ông Bùi Mạnh L1 có chung vốn kinh doanh bất động sản và thỏa thuận nhờ nguyên đơn đứng tên giúp. Việc thỏa thuận được thể hiện tại “Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất” đề ngày 06/5/2016. Bị đơn thừa nhận vào đầu năm 2017, bị đơn có nhờ nguyên đơn đứng ra vay giúp số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) tại Ngân hàng Á Châu. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng 03 thửa đất tại khu dân cư P, phường T, thị xã T mà bị đơn, ông A và ông Linh nhờ nguyên đơn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo “Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất” đề ngày 06/5/2016.

Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận ông Lê Sỹ T2 và bà Đoàn Thị Kim L là chủ sử dụng thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423166 ngày 15/08/2017 đứng tên ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Kim L trình bày:

Thông nhất với yêu cầu phản tố và ý kiến trình bày của bị đơn ông Lê Sỹ T2. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Sỹ T2, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn A trình bày:

Vào ngày 15/9/2018, tại Văn phòng đại diện Công ty TNHH MTV Luật Bình Dương – Văn phòng tư vấn luật Bình Dương giữa ông Lê Tuấn A và ông Lê Sỹ T2 có ký kết Hợp đồng thuê đất số 35A/HĐTQSDĐ với nội dung: Ông Lê Sỹ T2 cho ông Lê Tuấn A thuê diện tích đất 1.198,8m² tại xã V, thị xã T gồm 02 thửa đất là thửa số 1043, tờ bản đồ số 28, diện tích 601,2m² đứng tên ông Lê Sỹ T2 và bà Đoàn Thị Kim L và thửa số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² đứng tên ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D. Ngay sau khi thuê đất thì ông A đã xây dựng nhà kho diện tích khoảng 1.000m². Ông A là người lo toàn bộ chi phí để xây dựng nhà kho với tổng số tiền là 1.250.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông A đã được Tòa án giải thích về quyền và nghĩa vụ nhưng không có yêu cầu độc lập mà sẽ tự thỏa thuận với ông Trần Văn T, bà Bùi Thị D và ông Lê Sỹ T2 về phần nhà gắn liền với thửa đất số 1042 đứng tên ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D. Nếu sau này có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Bà Mỹ kết hôn với ông Lê Tuấn A vào tháng 01/2019. Bà Mỹ không đóng góp tiền và công sức tạo lập tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp. Do đó, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

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

Văn phòng Công chứng T (trước đây là Văn phòng Công chứng L) có nhận được hồ sơ về việc ủy quyền giữa ông Trần Văn T, bà Bùi Thị D và ông Lê Sỹ T2 thì thấy hồ sơ hợp lệ, đủ điều kiện giao dịch, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch. Do đó, Công chứng viên đã tiến hành soạn thảo hợp đồng, giải thích nội dung hợp đồng ủy quyền, sau đó các bên đọc lại, sau khi đã đọc kỹ nội dung của văn bản và tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào văn bản trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Sau đó, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng L (nay là Văn phòng Công chứng T) đã nhận thấy Công chứng viên đã công chứng hợp đồng theo đúng quy định tại các Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng ông Nguyễn Minh C trình bày:

Ông Chính không có quan hệ họ hàng, không mẫu thuẫn với vợ chồng ông Trần Văn T và vợ chồng ông Lê Sỹ T2. Vào ngày 16/4/2017, tại Văn phòng bất động sản Minh Chính, ông Lê Sỹ T2 và bà Trần Thị N có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.198,8m² tọa lạc tại ấp 3, xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông Chính đã giúp hai bên lập thỏa thuận đặt cọc với tiêu đề là “Văn bản thỏa thuận đặt cọc” đề ngày 16/4/2017 giữa bên đặt cọc là ông Lê Sỹ T2, bên nhận đặt cọc là bà Trần Thị N, người làm chứng là ông Nguyễn Minh C. Cũng vào ngày 16/4/2017, tại Văn phòng bất động sản Minh Chính, ông Lê Sỹ T2 giao cho bà Trần Thị N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Khi tiến hành đặt cọc thì ông C không thấy có mặt vợ chồng ông Trần Văn T. Tuy nhiên, khi ông C đến Văn phòng Công chứng T1 để nhận tiền môi giới thì mới thấy vợ chồng ông Trần Văn T đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông Chính có thấy ông Lê Sỹ T2 nói về việc phải nhờ người đứng tên đồng sử dụng đất thì mới dễ tách thửa. Tuy nhiên, không nghe thấy ông Lê Sỹ T2 nói về việc nhờ vợ chồng ông Trần Văn T đứng tên giúp đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người làm chứng bà Trần Thị N và ông Nguyễn Văn T3 thống nhất trình bày:

Ông, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 28, diện tích 1198,8m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.668.000.000 đồng. Ông bà đã nhận đủ số tiền 1.668.000.000 đồng từ ông Lê Sỹ T2. Việc giao nhận tiền giữa hai bên có lập văn bản là: Văn bản thỏa thuận đặt cọc đề ngày 16/4/2017 giữa bên đặt cọc là ông Lê Sỹ T2, bên nhận đặt cọc là bà Trần Thị N và người làm chứng là ông Nguyễn Minh C. Người tiến hành đặt cọc và giao dịch là ông Lê Sỹ T2. Tuy nhiên, tại Văn phòng Công chứng T1 thì có gặp vợ chồng ông Trần Văn T đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông, bà không biết việc góp vốn giữa các đương sự như thế nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D đối với bị đơn ông Lê Sỹ T2 về việc: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền.

1.1 Hủy Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng L công chứng số 5329, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2017 giữa bên ủy quyền là ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D với bên nhận ủy quyền là ông Lê Sỹ T2.

1.2 Ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D phải liên đới thanh toán trả cho ông Lê Sỹ T2 số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Sỹ T2 đối với các nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D về việc yêu cầu công nhận ông Lê Sỹ T2 và bà Đoàn Thị Kim L là chủ sử dụng thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423166 ngày 15/8/2017 đứng tên ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/8/2019, bị đơn ông Lê Sỹ T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các đương sự đều thừa nhận có việc hùn vốn kinh doanh, chuyển tiền thể hiện rõ qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Nguyên đơn không thừa nhận đứng tên quyền sử dụng đất dùm bị đơn. Các bên lập văn bản phân chia tài sản chung và trên cơ sở đó, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không có chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn nhờ bị đơn đứng tên dùm nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất việc ký kết Hợp đồng ủy quyền số 5329, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 25/9/2017 có nội dung: Ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D ủy quyền cho ông Lê Sỹ T2 thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích đất 597,6m² thuộc thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28 tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423166 ngày 15/8/2017 cho ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D; thời hạn ủy quyền là 10 năm; thù lao ủy quyền là 500.000 đồng. Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền số 5329 nêu trên tuân thủ quy định tại Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà D về việc hủy Hợp đồng ủy quyền số 5329, quyền số 09/2017-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng L công chứng ngày 25/9/2017 và buộc ông T và bà D phải liên đới thanh toán cho bị đơn ông T2 thù lao ủy quyền đã được thỏa thuận là 500.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn cho rằng quyền sử dụng đất diện tích 597,6m² thuộc thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28 tại xã V, thị xã T, tỉnh Bình Dương nêu trên là thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng do quy định về tách thửa thì mỗi thửa đất đăng ký chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư tối đa là 300m² mà ông T2 cần có diện tích đất thổ cư lớn hơn nên đã nhờ vợ chồng ông T, bà D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 25/9/2017, hai bên tiến hành ký hợp đồng ủy quyền để vợ chồng ông T và bà D ủy quyền cho ông T2 được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28 trên. Tuy nhiên, bị đơn thừa nhận tự nguyện ký vào “Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung” số 012464, quyền số 07/2017TP/CC-SCC/TSVC do Văn phòng Công chứng T1 công chứng ngày 25/7/2017 để phân chia tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất số 502, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.198,8m² và đã thực hiện xong thủ tục chia tách quyền sử dụng đất này, cụ thể: Thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28, diện tích 597,6m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423166, sổ vào sổ cấp GCN: CS103373 ngày 15/8/2017 đứng tên ông Trần Văn T và bà Bùi Thị D; thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 28, diện tích 601,2m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK423167, sổ vào sổ cấp GCN: CS103374 ngày 15/8/2017 đứng tên ông Lê Sỹ T2 và bà Đoàn Thị Kim L. Nguyên đơn không thừa nhận việc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp ông T2 mà xác định là tài sản chung theo nội dung văn bản thỏa thuận chia tài sản chung ngày 25/7/2017. Lời khai của những người làm chứng cũng không xác định được việc bị đơn nhờ nguyên đơn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 28 có tranh chấp giữa các đương sự. Bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nhờ nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xem xét.

[3] Quá trình tố tụng, bị đơn cung cấp chứng cứ là “Biên bản thỏa thuận góp vốn mua đất” đề ngày 06/5/2016 đề xác nhận việc nguyên đơn có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp bị đơn và được nguyên đơn thừa nhận việc này. Tuy nhiên, nguyên đơn xác nhận không liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp; bị đơn không có chứng cứ nào xác định mối liên hệ của việc nguyên đơn đứng tên giúp cho các ông Bùi Mạnh L1, Trần Đình A1 và Lê Sỹ T2 đối với 03 thửa đất tại khu dân cư P, phường T, thị xã T liên quan đến quyền sử dụng thửa số 1042, tờ bản đồ 28 tại xã V, thị xã T có tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án này nên không có căn cứ xem xét. Việc bị đơn thừa nhận giọng nói và nội dung giọng nói của bị đơn trong đoạn thoại có trong USB do ông T cung cấp đã chứng minh trên thực tế có việc hùn vốn kinh doanh bất động sản giữa nguyên đơn và bị đơn.

[4] Tài sản gắn liền với đất gồm có một phần nhà tiền chế có diện tích 543m² do ông Lê Tuấn A xây dựng, nguyên đơn, bị đơn và ông Lê Tuấn A thống nhất không tranh chấp trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án khác nên không đặt ra xem xét.

[5] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật; bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng của bị đơn ông Lê Sỹ T2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Sỹ T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037201 ngày 05/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, 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 thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Trúc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN –
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tài

Nguyễn Trung Dũng

Trần Thị Thanh Trúc

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

