

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 132/2025/DS-PT

Ngày 04-3-2025

V/v: “Tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Ông Trần Ngọc Tuấn

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngát – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 854/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 269/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn H, sinh năm 1962 và bà Huỳnh Thị Thanh H1, sinh năm 1964. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H và bà H1: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm: 1960; địa chỉ: Số C, đường C, Phường G, thành phố T, tỉnh Long An. Là

người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 11 năm 2023). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Anh Trần Khánh A, sinh năm 1994

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Thường trú tại địa chỉ: E Grove St C N, Australia.

Người đại diện hợp pháp của anh A: Anh Thái Hoàng D, sinh năm: 1990; Địa chỉ: Số C, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 12 năm 2022). Có mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Huỳnh Tuấn K, sinh năm 2003. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Anh Nguyễn Huỳnh Minh N, sinh năm 1995. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.3. Bà Huỳnh Thị K1, sinh năm 1971. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Bà Dung Thị S, sinh năm 1954. Vắng mặt.

Đăng ký thường trú: Số K, ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường L, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà S: Anh Hồ Minh T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số A, đường L, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 4 năm 2023). Có mặt.

3.5. Chị Lê Nguyên T1, sinh năm 1985. Vắng mặt, có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đăng ký thường trú: Số K, ấp M, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường L, ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Trần Văn T2, sinh năm: 1964. Có mặt.

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.7. Bà Võ Thị Thu T3, sinh năm: 1969. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà T3: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1959;
Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Là người đại diện theo ủy quyền
(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 4 năm 2022). Vắng mặt.

3.8. Ông Trương Văn T4, sinh năm: 1956. Vắng mặt, có Đơn đề nghị xét xử
vắng mặt.

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.9. Bà Phan Thị T5, sinh năm: 1959. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.10. Chị Trương Thị Thu H2, sinh năm 1985. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.11. Anh Trương Tấn H3, sinh năm 1988. Vắng mặt, có Đơn đề nghị xét xử
vắng mặt.

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.12. Anh Trương Tấn H4, sinh năm 1990. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.13. Chị Nguyễn Thị Mộng T6, sinh năm 1990. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.14. Văn phòng C2. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2: Ông Trần Văn C – Trưởng
phòng;

Địa chỉ trụ sở: đường tỉnh 825, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.15. Phòng công chứng Võ Văn N1. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật Phòng công chứng Võ Văn N1: Ông Võ Văn
N1 – Trưởng phòng Phòng C3;

Địa chỉ: Số B, Đường H, Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.16. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.17. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H và bà Huỳnh Thị Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, Bản án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn G trình bày:

Do quen biết nên vợ chồng ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 được ông Trần Văn T2 và bà Võ Thị Thu T3 giới thiệu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh H5, bà Ngô Thị N2 phần đất diện tích 332m², loại đất ONT, thửa đất số 6 (một phần thửa), tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được Phòng C4 tỉnh Long An công chứng ngày 26/9/2012.

- Nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Anh Đ, ông Đặng Vĩnh H6 phần đất diện tích 6.147m², loại đất LUA, thửa số 232, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C5 công chứng ngày 16/7/2014.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H6, bà H1 nhờ ông T2, bà T3 làm thủ tục chuyển quyền theo quy định và bà H1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 263155 ngày 26/12/2014 đối với phần đất diện tích 332m², loại đất ONT, thửa số 3246 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 769303 ngày 22/8/2014 đối với phần đất diện tích 6.147m², loại đất LUA, thửa số 232. Sau đó, bà H1 thỏa thuận ủy quyền cho anh Trần Khánh A (con ruột bà T3) tìm người chuyển nhượng lại hai thửa đất trên giùm cho bà H1. Ngày 12/02/2015, hai bên mới tiến hành ký hợp đồng ủy quyền với nội dung thỏa thuận như sau:

Điều 1: Phạm vi ủy quyền: Bên A (ông H6, bà H1) ủy quyền cho bên B (anh A) được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (hủy chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê) và nhận tiền bồi thường quyền sử dụng đất, hoa màu và tài sản trên đất; hưởng tất cả các chế độ hỗ trợ; ký và nhận các giấy tờ có liên quan đến việc bồi thường phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 769303 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 22/8/2014 và Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH 01255 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/12/2014.

Điều 2: Thời hạn ủy quyền: Thời hạn ủy quyền là 05 (năm) năm kể từ ngày Hợp đồng này được công chứng.

Điều 4: Quy định nghĩa vụ của bên B như sau: Thực hiện các công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó; bảo quản, giữ gìn tài liệu, phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền; giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật. Quy định quyền của ông A như sau: Yêu cầu bên A cung cấp thông tin, tài liệu, phương tiện cần thiết để thực hiện công việc ủy quyền. Được thanh toán các chi phí hợp lý để thực hiện việc ủy quyền nêu trên và nhận thù lao như đã thỏa thuận.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông H6, bà H1 đã giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh A để thực hiện công việc theo thỏa thuận.

Do bận công việc và thấy thời gian ủy quyền cũng sắp hết nhưng không thấy anh A thông báo kết quả công việc ủy quyền. Đến năm 2019, vợ chồng ông H6 bà H1 mới nhờ luật sư tìm hiểu thì biết anh A đã chuyển nhượng thửa số 232 cho ông Nguyễn Văn L1 được Văn phòng C5 công chứng ngày 15/01/2016 và chuyển nhượng thửa đất số 3246 cho bà Dung Thị S được Phòng công chứng Số 4 tỉnh C4 công chứng ngày 15/6/2016 nhưng không thông báo cho ông H6, bà H1, không thanh toán tiền cho ông H6, bà H1, vi phạm thỏa thuận ủy quyền. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 do anh Trần Khánh A là người đại diện với ông Nguyễn Văn L1 được ký kết khi giấy chứng minh nhân dân của ông H, bà H1 đã hết hạn sử dụng nên không có giá trị pháp lý.

Nay ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 với anh Trần Khánh A được Phòng C4, tỉnh Long An công chứng ngày 12/02/2015; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh Trần Khánh A với ông Nguyễn Văn L1 được Văn phòng C5 công chứng ngày 15/01/2016; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Nguyễn Văn L1 tại thửa 232, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa anh Trần Khánh A với bà Dung Thị S được Phòng công chứng Số 4 tỉnh C4 công chứng 15/6/2015; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

cho bà Dung Thị S tại thửa 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Dung Thị S với bà Phan Thị T5 ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và đồng thời buộc anh Trần Khánh A cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn L1 là bà Huỳnh Thị K1, anh Nguyễn Huỳnh Tuấn K, anh Nguyễn Huỳnh Minh N giao trả lại cho ông H, bà H1 thửa đất số thửa 232, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An; buộc anh Trần Khánh A, bà Dung Thị S cùng vợ chồng ông Trương Văn T4, bà Phan Thị T5 giao trả lại cho ông H, bà H1 thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Trường hợp không giao trả được đất thì buộc anh Trần Khánh A phải thanh toán giá trị các thửa đất trên cho ông H, bà H1 bằng tiền theo Chứng thư thẩm định giá.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh A có anh Thái Hoàng D trình bày: Năm 2015, anh A có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà H1, ông H 02 thửa đất: Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, cụ thể phần đất lúa chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng, còn phần đất thổ cư với giá 50.000.000 đồng. Tuy hình thức thể hiện là Hợp đồng ủy quyền nhưng về bản chất, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày 12/02/2015, tại Phòng công chứng, anh A đã thanh toán cho ông H, bà H1 số tiền 210.000.000 đồng (trong đó 10.000.000 đồng tiền môi giới nên ông H, bà H1 chỉ nhận 200.000.000 đồng). Sau đó ngày 20/02/2015, anh A nhờ ông Nguyễn Văn C1, ngụ tại ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An giao thêm cho bà H1 số tiền 40.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H, bà H1 đã giao đất cho anh A quản lý sử dụng.

Sau đó, anh A có chuyển nhượng 02 phần đất này lại cho ông L1 và bà S với giá chuyển nhượng 270.000.000 đồng (phần ông L1 200.000.000 đồng và bà S 70.000.000 đồng) và anh A đã bàn giao đất cho những người mua đúng quy định và hoàn thành tất cả các thủ tục.

Quá trình học tập, làm việc của anh A diễn ra tại Việt Nam và nước Úc nên anh A thường xuyên phải ra nước ngoài. Đến năm 2019, anh A nhận được thông tin từ gia đình là bà H1 có kiện thừa, đòi tranh chấp gây ảnh hưởng nghiêm trọng danh dự gia đình nên anh A rất bức xúc và trao đổi lại với cha anh A là ông Trần Văn T2 thay mặt gia đình giải quyết cho mọi việc êm xuôi, bởi anh A không muốn tổn hại đến danh dự gia đình. Để vợ chồng ông H, bà H1 không còn tranh chấp

với anh Trần Khánh A và bất kỳ ai trong gia đình, anh A nhờ ông Trần Văn T2 đưa cho bà Huỳnh Thị Thanh H1 số tiền 550.000.000 đồng là tiền riêng của anh A.

Nay bà H1, ông H khởi kiện và có yêu cầu như trên, anh A không đồng ý. Anh A yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do thời hiệu khởi kiện đã hết nên anh A đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn T2 trình bày: Ông thống nhất lời trình bày với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Thái Hoàng D, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Năm 2019, ông có thỏa thuận và đã giao cho bà H1 số tiền 550.000.000 đồng để bà H1 cam kết không tranh chấp hợp đồng ủy quyền về đất đai với anh A nữa để anh A làm thủ tục định cư ở nước ngoài. Nay bà H1, ông H khởi kiện và có yêu cầu như trên, ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do thời hiệu khởi kiện đã hết nên ông đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dung Thị S, anh Hồ Minh T trình bày: Ngày 15/6/2015, bà Dung Thị S và anh Trần Khánh A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An được Phòng C4, tỉnh Long An công chứng cùng ngày, tuy giá chuyển nhượng thể hiện trên hợp đồng là 20.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng. Anh A đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà S quản lý sử dụng và bà S cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 23/02/2022, bà S thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An trên cho bà Phan Thị T5 và ông Trương Văn T4 với giá chuyển nhượng là 1.135.000.000 đồng. Bà T5, ông T4 đã giao trước 635.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng sẽ giao khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bà S đã giao đất cho bà T5, ông T4 xây nhà tường kiên cố, sinh sống ổn định trên đất từ năm 2022 đến nay.

Nay bà H1, ông H khởi kiện và có yêu cầu như trên, thì bà S không đồng ý vì bà S là người mua ngay tình, đã thanh toán tiền xong, đã nhận đất và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn. Do thời hiệu khởi kiện đã hết nên bà S đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị K1 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn L1, hiện đã chết. Ngày 15/01/2016, anh Trần Khánh A có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L1 phần đất diện tích 6.147m², loại đất LUA, thửa 232, tờ bản đồ số 16, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C5 công chứng cùng ngày, tuy giá chuyển nhượng thể hiện trên hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 470.000.000 đồng. Anh A đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho vợ chồng bà quản lý sử dụng và ông L1 cũng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, bà và các con đang quản lý đất. Nay bà H1, ông H khởi kiện và có yêu cầu như trên, bà không đồng ý vì ông L1 là người mua ngay tình, đã thanh toán tiền xong, đã nhận đất và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này hiện nay bà đang quản lý sử dụng và không chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào. Bà yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do thời hiệu khởi kiện đã hết nên bà đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trương Văn T4, bà Phan Thị T5 thống nhất trình bày: Ngày 23/02/2022, ông bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 332m², loại đất thổ cư của bà Dung Thị S, với giá chuyển nhượng là 1.135.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi lăm triệu đồng). Cùng ngày 23/02/2022, vợ chồng ông bà đặt cọc cho chị Lê Nguyên T1 (con bà S, là người đại diện theo ủy quyền của bà Dung Thị S) số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 13/3/2022, ông bà tiếp tục đặt cọc số tiền 535.000.000 đồng cho chị Lê Nguyên T1. Tổng cộng số tiền ông bà đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất trên là 635.000.000 đồng (sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng). Hiện tại trên thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ông bà đã xây dựng một căn nhà cấp 4 kiên cố theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Gia đình ông, bà cùng chung sống tại căn nhà trên, ngoài vợ chồng ông, bà còn có các con, gồm: chị Trương Thị Thu H2, anh Trương Tấn H3, anh Trương Tấn H4 và vợ là chị Nguyễn Thị Mộng T6.

Nay nguyên đơn ông H, bà H1 tranh chấp với bị đơn anh Trần Khánh A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dung Thị S thì ông bà không đồng ý.

Ông bà yêu cầu bà Dung Thị S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An để ông bà được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Ông bà sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại theo hợp đồng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) sau khi hoàn tất thủ tục.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Thu H2, anh Trương Tấn H3, anh Trương Tấn H4, chị Nguyễn Thị Mộng T6 trình bày: Thống nhất yêu cầu độc lập của ông Trương Văn T4, bà Phan Thị T5 và không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 trình bày tại Văn bản số 21/CV-VPCC ngày 21/5/2020: Văn phòng C6 (nguyên là Phòng C4, tỉnh Long An) xác định việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2016 giữa bà Huỳnh Thị Thanh H1, ông Huỳnh Tấn H do anh Trần Khánh A làm đại diện với ông Nguyễn Văn L1 đối với thửa đất số 232 diện tích 6.147m², tờ bản đồ số 16, loại đất LUA, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày tại Văn bản số 44/CV-VPCC ngày 18/5/2020: Văn phòng C2 (nguyên là Văn phòng C5) xác định việc công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015 giữa bà Huỳnh Thị Thanh H1, ông Huỳnh Tấn H với anh Trần Khánh A và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/06/2015 giữa bà Huỳnh Thị Thanh H1, ông Huỳnh Tấn H do anh Trần Khánh A làm đại diện với bà Dung Thị S đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày tại Văn bản số 8788/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 22/11/2023: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L1 đối với thửa đất số 232, diện tích 6.147m², tờ bản đồ số 16, loại đất LUA, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất” với bị đơn anh Trần Khánh A, các yêu cầu của ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 không được chấp nhận như sau:

Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 với anh Trần Khánh A được Phòng C4, tỉnh Long An công chứng ngày 12/02/2015;

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Khánh A với bà Dung Thị S được Phòng C4, tỉnh Long An công chứng 15/6/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Dung Thị S tại thửa 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An;

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Khánh A với ông Nguyễn Văn L1 được Văn phòng C5 công chứng ngày 15/01/2016 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông Nguyễn Văn L1 tại thửa 232, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dung Thị S với bà Phan Thị T5 ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Dung Thị S với ông Trương Văn T4, bà Phan Thị T5. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2022 giữa bà Dung Thị S với ông Trương Văn T4, bà Phan Thị T5 đối với thửa đất số 3246, diện tích đo đạc thực tế 332m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Văn T4 và bà Phan Thị T5 liên đới thanh toán cho bà Dung Thị S số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng; án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H và bà Huỳnh Thị Thanh H1 làm Đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn trình bày tranh luận: Việc bị đơn vi phạm hợp đồng ủy quyền khi chuyển nhượng đất mà không báo với nguyên đơn, chiếm giữ tiền chuyển nhượng nên đề nghị Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, đồng thời hủy các giấy chứng nhận được cấp sau này theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trả lại các diện tích đất theo hợp đồng ủy quyền. Trường hợp tài sản không hoàn trả lại được cho nguyên đơn thì yêu cầu bị đơn trả lại giá trị tài sản là 2.226.355.000 đồng theo chứng thư định giá. Việc bà H1 nhận số tiền 550 triệu đồng chỉ là thỏa thuận ổn thỏa cho bị đơn đi nước ngoài không phải là căn cứ để xử lý hợp đồng ủy quyền, vì giá trị đất tại thời điểm thỏa thuận có giá trị trên 600 triệu đồng nên không lý gì nguyên đơn chấp nhận nhận 550 triệu đồng. Ông H cho rằng việc bà H1 và ông T2 thỏa thuận nhận tiền ông không hề biết. Tài sản là của chung vợ chồng nhưng bà H1 tự định đoạt mà không hỏi ý kiến ông là không đúng pháp luật. Hiện nay bà H1 không sử dụng số tiền này và sẽ hoàn trả lại cho ông T2 nếu Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn trình bày tranh luận: Việc bà H1 nhận số tiền 550 triệu đồng là để thỏa thuận giải quyết hợp đồng ủy quyền, do ông T2 đại diện cho bị đơn giao tiền, việc thỏa thuận này có ghi rõ để giải quyết hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn, có chính quyền xác nhận. Số tiền được trả làm nhiều lần, không lý gì bà H1 và ông H là vợ chồng mà ông H không biết được. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận,

các bên không ai có thắc mắc hay khiếu nại gì nên cần phải được các bên tôn trọng và thực hiện, Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T2 trình bày: Sau khi anh A đi nước ngoài, có gửi tiền về cho ông và ủy quyền cho ông gặp gỡ với vợ chồng bà H1 để giải quyết nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền và bà H1 đại diện thỏa thuận nhận số tiền 550 triệu đồng như trên, có chính quyền xác nhận và cam kết không khiếu nại gì về hợp đồng ủy quyền nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Xét hợp đồng ủy quyền giữa các bên không thỏa thuận giá cả khi chuyển nhượng, không thỏa thuận khi bị đơn chuyển nhượng phải báo cho nguyên đơn trước hay sau khi chuyển nhượng. Giữa bà H1 và ông T2 cũng đã thỏa thuận giải quyết hợp đồng ủy quyền, bà H1 đã nhận lại số tiền 550 triệu đồng. Tại Tòa án cấp huyện, ông H cho biết ông cũng đã biết việc thỏa thuận này giữa bà H1 và ông T2. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H và bà Huỳnh Thị Thanh H1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H và bà Huỳnh Thị Thanh H1 làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo đương sự đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 với anh Trần Khánh A; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh

Trần Khánh A với ông Nguyễn Văn L1, bà Dung Thị S; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dung Thị S với bà Phan Thị T5 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L1, bà Dung Thị S. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 26; Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Minh T (người đại diện theo ủy quyền của bà Dung Thị S) và ông Trần Văn T2 có mặt. Còn lại những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt họ.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 264-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 13/7/2020; Mảnh trích đo địa chính số 535-2020 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 13/7/2020 và Chứng thư thẩm định giá số 179/28/07/2020/TĐG LA-BDS ngày 28/7/2020 của Công ty Cổ phần T7; Chứng thư thẩm định giá số 06/04/01/2024/TĐG LA-BDS ngày 04/01/2024 của Công ty Cổ phần T7. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án là có cơ sở.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện và cũng là yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1:

[4.2.1] Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 15/02/2015 giữa ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 với anh Trần Khánh A đối với hai thửa đất: thửa đất số 232, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Xét thấy, Điều 1 hợp đồng quy định phạm vi ủy quyền như sau: Bên A (ông H, bà H1) ủy quyền cho bên B (anh A) được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (hủy chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê) và nhận tiền

bồi thường quyền sử dụng đất hoa màu và tài sản trên đất; hưởng tất cả các chế độ hỗ trợ; ký và nhận các giấy tờ có liên quan đến việc bồi thường phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 769303 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 22/8/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01255 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 26/12/2014. Điều 2 hợp đồng quy định thời hạn ủy quyền là 05 (năm) năm kể từ ngày hợp đồng này được công chứng. Điều 4 hợp đồng quy định nghĩa vụ của anh Trần Khánh A như sau: Thực hiện các công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó; bảo quản, giữ gìn tài liệu, phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền; giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, nguyên đơn cho rằng ngày 15/6/2015 anh Trần Khánh A ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24 cho bà Dung Thị S và ngày 15/01/2016 anh Trần Khánh A ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 cho ông Nguyễn Văn L1 nhưng không thông báo và thanh toán tiền lại cho ông H, bà H1 là vi phạm thỏa thuận của Hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015. Ngược lại, đại diện ủy quyền bị đơn cho rằng mặc dù hình thức hợp đồng ngày 12/02/2015 là hợp đồng ủy quyền nhưng thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: anh A nhận chuyển nhượng của bà H1, ông H 02 thửa đất: Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng tất cả là 250.000.000 đồng, cụ thể thửa đất số 232 giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, còn thửa đất số 3246 giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Cùng ngày 12/02/2015, tại Phòng công chứng, anh A đã thanh toán cho ông H, bà H1 số tiền 210.000.000 đồng (trong đó 10.000.000 đồng tiền môi giới nên ông H, bà H1 chỉ nhận 200.000.000 đồng). Đến ngày 20/02/2015, ông A nhờ ông Nguyễn Văn C1, ngụ địa chỉ ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An) giao thêm cho bà H1 số tiền 40.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng, ông H, bà H1 đã giao đất cho anh quản lý sử dụng. Lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý và bên phía anh A cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền giữa hai bên. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng được công chứng ngày 12/02/2015 giữa ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 với anh Trần Khánh A là hợp đồng ủy quyền là có căn cứ. Do việc anh A thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L1 đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24 cho bà Dung Thị S

nhưng không thông báo ông H, bà H1 là không đúng, vi phạm thỏa thuận theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015. Tuy nhiên, trong hợp đồng ủy quyền không quy định rõ nghĩa vụ của anh A là chuyển nhượng với giá trị là bao nhiêu, phải thông báo cho nguyên đơn trước, trong hay sau khi chuyển nhượng và phải giao lại tiền chuyển nhượng vào thời điểm nào nếu đã chuyển nhượng cho người khác.

Chính vì vậy, vào ngày 10/8/2019 bà Huỳnh Thị Thanh H1 đã ký giấy thỏa thuận với ông Trần Văn T2 (cha ruột anh Trần Khánh A) với nội dung: “Tôi tên Trần Văn T2 thỏa thuận với chị Huỳnh Thị Thanh H1: Giao cho chị Huỳnh Thị Thanh H1 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng được giao 04 lần, mỗi lần 100.000.000 (một trăm triệu đồng) kể từ ngày 10/8/2019 cho đến hết ngày 30/11/2019. Sau khi đồng ý thỏa thuận kể từ ngày hôm nay trở đi chị H1 không còn thắc mắc và khiếu nại gì về tranh chấp hợp đồng ủy quyền đất đai với bất kỳ ai trong gia đình tôi. Giấy này có giá trị trước pháp luật, nếu ai thực hiện không đúng sẽ chịu trách nhiệm. Nếu tôi không giao tiền đúng thì giấy này không có giá trị trước pháp luật”. Giấy thỏa thuận này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn N3 (Tổ trưởng Tổ dân phố). Đến ngày 10/11/2019, bà Huỳnh Thị Thanh H1 ký giấy xác nhận có nhận của ông T2 là 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng) chứ không phải 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T2 và đại diện theo ủy quyền anh A xác định việc anh A thanh toán cho bà H1 số tiền 550.000.000 đồng là đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng theo hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015. Như vậy, căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 10/8/2019 giữa bà Huỳnh Thị Thanh H1 với ông Trần Văn T2 và Biên nhận ngày 10/11/2019 của bà Huỳnh Thị Thanh H1, có cơ sở xác định sau khi bà Huỳnh Thị Thanh H1 nhận 550.000.000 đồng (tổng số tiền anh A chuyển nhượng cho ông L1, bà S là 605.000.000 đồng, số tiền thù lao của anh A là 55.000.000 đồng) từ ông Trần Văn T2 (cha anh A) thì xem như hai bên đã giải quyết xong Hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015 giữa hai bên. Việc nguyên đơn ông H, bà H1 cho rằng bà H1 ký thỏa thuận ngày 10/8/2019 và nhận 550.000.000 đồng từ ông T2 (cha anh A) là nhằm làm căn cứ xác định vợ chồng bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh A, là giải pháp ôn hòa để anh A đi nước ngoài là không có cơ sở.

[4.2.2] Xét lời trình bày của ông Huỳnh Tấn H cho rằng việc thỏa thuận giữa bà Huỳnh Thị Thanh H1 và ông Trần Văn T2 để bà H1 nhận số tiền 550 triệu đồng là ông không hay biết vì ông thường xuyên vắng nhà. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông H và bà H1 là vợ chồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông H xác nhận thời điểm năm 2019 ông đã nghỉ hưu về nhà sống với vợ, con. Vì vậy, ngày 10/8/2019

bà H1 thỏa thuận với ông T2 để nhận số tiền giải quyết hợp đồng ủy quyền là 550 triệu đồng là một số tiền lớn nhưng ông H không biết là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ghi lời khai của ông H, ông có trình bày “ *...Sau khi chúng tôi biết bà Võ Thị Thu T3 lừa dối lấy đất bán cho ông L1, bà S. Chúng tôi gây áp lực đòi đất thì ông T2 có cam kết trả lại tiền. Vì cần lấy cơ sở làm bằng chứng chúng tôi không có bán đất cho bà T3, ông T2 theo hợp đồng ủy quyền 1216 nên chúng tôi tạm chấp nhận ký vào giấy thỏa thuận trên để làm bằng chứng sau này... ”.*

Như vậy ông H cho rằng việc thỏa thuận nhận tiền giữa bà H1 và ông T2 về giải quyết hợp đồng ủy quyền ông không biết là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015 với lý do anh Trần Khánh A không thanh toán tiền chuyển nhượng hai thửa đất số 232 và thửa đất số 3246 cho ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 là không có căn cứ, vì theo hợp đồng ủy quyền này anh Trần Khánh A đã chuyển nhượng đất cho người khác và đã thanh toán lại số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông H, bà H1 là đúng pháp luật.

[4.2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2015 giữa anh Trần Khánh A (đại diện cho ông H, bà H1) với bà Dung Thị S đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2016 giữa anh Trần Khánh A (đại diện cho ông H, bà H1) với ông Nguyễn Văn L1 đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử xét thấy: Anh A là người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà H1 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh A với ông Nguyễn Văn L1, bà Dung Thị S được công chứng theo quy định của pháp luật, ông Nguyễn Văn L1 và bà Dung Thị S đã thanh toán đủ tiền cho anh Trần Khánh A và anh A cũng đã giao hai thửa đất trên cho ông L1, bà S quản lý sử dụng. Ông L1, bà S cũng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Mặt khác, như đã phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà H1 về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015 giữa ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị

Thanh H1 với anh Trần Khánh A nên việc nguyên đơn ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2015 giữa anh Trần Khánh A với bà Dung Thị S đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2016 giữa anh Trần Khánh A với ông Nguyễn Văn L1 đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu với lý do Hợp đồng ủy quyền ngày 12/02/2015 bị hủy là không có căn cứ. Tương tự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2022 giữa bà Dung Thị S với bà Phan Thị T5 đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà H1 đối với việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2015 giữa anh Trần Khánh A (đại diện cho ông H, bà H1) với bà Dung Thị S đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An nên việc nguyên đơn ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2022 giữa bà Dung Thị S với bà Phan Thị T5, ông Trương Văn T4 đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An bị vô hiệu với lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2015 giữa anh Trần Khánh A (đại diện cho ông H7, bà H1) với bà Dung Thị S đã bị vô hiệu là không có căn cứ. Cũng từ đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H, bà H1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L1 đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dung Thị S đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H và bà Huỳnh Thị Thanh H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được những tình tiết, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H và bà Huỳnh Thị Thanh H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông, bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H và bà Huỳnh Thị Thanh H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 147, 157, 165, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng các Điều 117, 122, 129, 429, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 về việc “Tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bị đơn anh Trần Khánh A. Các yêu cầu của ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 không được chấp nhận như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Tấn H, bà Huỳnh Thị Thanh H1 với anh Trần Khánh A được Phòng C4, tỉnh Long An công chứng ngày 12/02/2015;

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Khánh A với bà Dung Thị S được Phòng C4, tỉnh Long An công chứng ngày 15/6/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Dung Thị S tại thửa 3246, tờ bản đồ số 24, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An;

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Khánh A với ông Nguyễn Văn L1 được Văn phòng C5 công chứng ngày 15/01/2016 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An đã cấp cho ông Nguyễn Văn L1 tại thửa 232, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An;

- Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dung Thị S với bà Phan Thị T5 ngày 23/02/2022 đối với thửa đất số 3246, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Dung Thị S với ông Trương Văn T4, bà Phan Thị T5. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2022 giữa bà Dung Thị S với ông Trương Văn T4, bà Phan Thị T5 đối với thửa đất số 3246, diện tích đo đạc thực tế 332m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào quyết định của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Văn T4 và bà Phan Thị T5 liên đới thanh toán cho bà Dung Thị S số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Huỳnh Tấn H và bà Huỳnh Thị Thanh H1.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Chi cục THADS H.Đức Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú

