TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2025/DS-PT
Ngày 16-01-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 567/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 566/2024/QĐ-PT, ngày 11 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 587/2024/QD-PT ngày 19 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ D, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A, tổ B, khu B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S: Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1996; địa chỉ: số A, đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2024); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S: Ông Phạm Hữu Tuấn M, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Hữu T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1987; địa chỉ: số D khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1968; địa chỉ: số B khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Ngọc T1, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ E, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trần Phương Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Ông Bùi Thế H1, sinh năm 1979; địa chỉ: số C khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1976; địa chỉ: số D khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

6. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1964; địa chỉ: số I khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

7. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1964; địa chỉ: số H khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

8. Bà Hồ Kim H3, sinh năm 1979; địa chỉ: số E khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

9. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: đường N, khu phố B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Ngọc B, chức vụ: Chấp hành viên; vắng mặt.

10. Văn phòng Công chứng Thành Phố M; địa chỉ: ô B, B lô G, khu phố T, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Duy T3, sinh năm 1992 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973; địa chỉ: TDP P, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: số B khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông T3 và bà P có đơn xin giải quyết vắng mặt.

12. Ông Liêu Ái N1, sinh năm 1986; địa chỉ: số E khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 17/01/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và lời khai tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến K trình bày:

Ông Nguyễn Văn S cùng các cá nhân khác gồm: Nguyễn Hữu H, Huỳnh Ngọc T1, Trần Phương Đ, Bùi Thế H1, Nguyễn Văn H2, Phan Văn T2 và Nguyễn

Văn S1 là bạn bè của nhau. Các ông đã lớn tuổi, có gom góp được một khoản tiền và trao đổi với nhau về việc kinh doanh bất động sản, kiếm thu nhập lo cho tuổi già. Qua lời giới thiệu, các ông biết đến bà Nguyễn Thị Kim N đang muốn bán phần đất có diện tích 113m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá các bên thỏa thuận với nhau là 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng). Trên phần đất có căn nhà cấp 4 (chưa được hoàn công và cập nhật vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi trao đổi và thống nhất với nhau, các ông đã quyết định việc giao dịch với bà N. Cụ thể các bên đã tiến hành đặt cọc ngày 23/6/2022 với nội dung sơ bộ như sau: Bên bán: Nguyễn Thị Kim N; bên mua: Huỳnh Ngọc T1; Tài sản chuyển nhượng: thửa đất 353, tờ bản đồ C4-1 (DC23-3); chiều ngang 6m, chiều dài 19,60m; ODT 60m, CLN 53m; 01 căn nhà cấp 4; tọa lạc tại: 13/10, ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng: 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng); đặt cọc lần 1: 1.030.000.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng); thanh toán tiền lần 2: trong vòng 34 ngày kể từ ngày 23/6/2022 đến ngày 26/7/2022 sẽ thanh toán số tiền còn lại 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Các bên gồm bà N, ông T1 (các ông đồng ý cho ông T1 đại diện đứng ra giao dịch đặt cọc) đã ký tên, lăn tay và bàn giao số tiền 1.030.000.000 đồng trước sự chứng kiến của 02 người làm chứng là: Trần Phương Đ và Nguyễn Thị Kim T4. Sau đó, vào ngày 02/8/2022 (thời gian chậm trễ hơn vài ngày do có một số thành viên bận việc riêng), các bên đã đến Văn phòng Công chứng Thành Phố M để tiến hành giao dịch. Tại buổi làm việc này, các ông đã thống nhất với bà N là sẽ ký hợp đồng ủy quyền để nếu có người khác muốn mua, thì các ông sẽ bán luôn mà không phải làm các thủ tục sang tên 02 lần, đỡ mất thời gian và chi phí. Nhưng thực chất giao dịch của các ông với bà N ngày 02/8/2022 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2022.

Sau khi kí hợp đồng ủy quyền và được Văn phòng C Mới chứng thực xong (hợp đồng số 015499, quyển số 08/2022), các ông đã giao đầy đủ số tiền còn lại 600.000.000 đồng cho bà N. Ngược lại, phía bà N cũng đã bàn giao đầy đủ toàn bộ bản chính giấy tờ nhà; bàn giao tài sản là căn nhà và đất cho các ông tiếp quản. Quá trình quản lý tài sản được diễn ra như sau:

- Từ tháng 8/2022 đến tháng 11/2022: Bà N có xin phép các ông cho gia đình bà N ở tạm lại căn nhà này khoảng 03 tháng để tìm nhà mới.

- Từ tháng 11/2022 đến tháng 2/2023: Có vài người đến thuê nhưng ở không cố định.

- Tháng 02/2023 đến nay: Cho Nguyễn Duy T3 và bà Nguyễn Thị P thuê với giá 3.000.000 đồng/tháng. Người đứng tên trên hợp đồng thuê nhà và nhận tiền thuê nhà là ông Nguyễn Hữu H (một trong số các đồng sở hữu của các ông).

Khi ông S tiến hành thủ tục chuyển nhượng phần đất này thì gặp một số vấn đề. Cụ thể ngày 06/01/2023, ông S được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An mời lên để làm việc. Tại buổi làm việc này, phía đại diện Chi cục thi hành án thông báo cho ông S rằng phần đất ông S nhận chuyển nhượng đã bị

cưỡng chế, kê biên. Theo như trình bày của đại diện Chi cục thi hành án thì bà Nguyễn Thị Kim N đang phải thi hành một quyết định có hiệu lực của Tòa án, rằng bà N phải trả cho bà Hồ Kim H3 số tiền khoảng 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng). Do phía bà N không tự nguyện thi hành, nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An đã ra các quyết định kê biên, phong tỏa đối với tài sản của bà N, trong đó có phần nhà đất mà các ông vừa nhận chuyển nhượng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An còn xuất trình cho nguyên đơn một số văn bản gồm: Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS ngày 24/8/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 06/01/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản; Thông báo số 17/TB-THADS ngày 06/01/2023 về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án. Không những vậy, phía bà Hồ Kim H3 còn tiến hành khởi kiện ông S và bà N về việc "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án". Tuy nhiên, sau đó bà H3 đã tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Do vậy, vụ án đã bị đình chỉ (căn cứ theo Quyết định số 88/2023/QĐST-DS ngày 07/8/2023 về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự).

Qua toàn bộ sự việc đã nêu ở trên, việc ngăn chặn, phong tỏa tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An là chưa phù hợp với thực tế, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản hợp pháp của các ông. Bởi lẽ: Toàn bộ tài sản này đã được các ông nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà N dưới sự chứng kiến của rất nhiều người; giao dịch chuyển nhượng của các ông (ngày 02/8/2022) được hoàn thành trước khi có Quyết định số 40/2022/QĐST-DS về việc công nhận thỏa thuận giữa bà H3 và bà N (10/8/2022) cũng như tất cả các quyết định ngăn chặn, kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An; các ông đã bàn giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho bà N; đã nhận tài sản chuyển nhượng và toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản; các ông đã quản lý, sử dụng và khai thác từ chính tài sản nhận chuyển nhượng đó. Đáng nhẽ ra trong trường hợp này, căn cứ theo Điều 116; căn cứ theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thì pháp luật phải công nhận và bảo vệ cho giao dịch, cho tài sản của các ông. Tuy nhiên, tất cả những vấn đề đó đã không được các cơ quan có thẩm quyền xem xét một cách kỹ lưỡng, thấu đáo. Và chính từ những thiếu xót đó, cùng với những quyết định, thông báo rất bất lợi từ phía Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An đã, đang và sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của tất cả các ông. Do vậy, với sự việc và tất cả những lý lẽ nêu trên, ông S khởi kiện và yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N và ông Nguyễn Văn S (người đại diện của các đồng sở hữu khác) là hợp pháp; công nhận cho ông Nguyên Văn S2 được đại diện các đồng sở hữu liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 113m^2, thuộc thửa đất 353, tờ bản đồ C4-1 (DC23-3), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS ngày 24/8/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay

đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An và yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 06/01/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An thì thay đổi, rút yêu cầu, không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông S2 không được chấp nhận thì ông S2 đồng ý nhận lại số tiền đã giao là 1.630.000.000 đồng và không yêu cầu bồi thường.

2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2024, lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông S2 về việc hai bên lập văn bản tiến hành đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bà N xác định bà có chuyển nhượng cho ông S2 và các ông bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên trên diện tích 113m^2 thuộc thửa đất 353, tờ bản đồ C4-1 (DC23-3); tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá các bên thỏa thuận với nhau là 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng), bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Lý do về việc hai bên ký hợp đồng uỷ quyền là do ông S2 yêu cầu, đồng thời bà nghĩ ông S2 mua đi bán lại để kiếm lời nên ký hợp đồng uỷ quyền để đỡ mất thời gian và chi phí. Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền thì bà đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S2. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà N thống nhất, không có ý kiến gì, đồng thời có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Tại văn bản ngày 09/4/2024, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An là bà Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:

Chi cục thi hành án đang tổ chức thi hành Quyết định số 40/2022/QĐST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Nội dung tổ chức thi hành khoản: Bà Nguyễn Thị Kim N có trách nhiệm trả cho bà Hồ Kim H3 số tiền đã vay 2.100.000.000 đồng (hai tỉ một trăm triệu đồng) và lãi suất chậm thi hành án; bà Nguyễn Thị Kim N phải nộp 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Quá trình tổ chức thi hành án đến nay, bà Nguyễn Thị Kim N chưa thi hành khoản nào cho bà Hồ Kim H3. Do đó, Chấp hành viên Chi cục thực hiện việc xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án, đồng thời gửi văn bản yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T yêu cầu cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất của người phải thi hành án

- Tại Công văn số 1612/CNTA-ĐK&CGCN ngày 22/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thông tin như sau: Bà Nguyễn Thị Kim N được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01917/BC ngày 06/3/2008 đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số C4-1 (DC23-3), diện tích 113m^2 CLN, tọa lạc tại phường B, thành phố T. Năm 2013, Uỷ ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cho phép bà N chuyển mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm (CLN) sang đất ở tại đô thị (ODT) với diện tích

60m^2. Năm 2021, bà N đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đăng ký biến động từ địa chỉ số A, ấp B, phường B, thành phố T thành số D, khu phố T, phường A, thành phố T. Tại thời điểm này, Chi nhánh chưa phát hiện bà N đăng ký biến động nào khác đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Xem xét đơn xin cấp giấy chứng nhận của bà N thể hiện đất có nguồn gốc "cha cho con" và "ông, bà để lại", kèm theo giấy cho riêng cho con quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường. Qua đó, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của bà N và chưa hề có biến động nào sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực và chấp hành viên tổ chức thi hành án.

- Ngày 24/8/2022, Chấp hành viên ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 27/QĐ-CCTHADS ngày 24/8/2022. Đến ngày 06/01/2023, ban hành Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, tài sản là quyền sử dụng đất do bà N đứng tên và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thi hành án.

- Tại biên bản về việc kê khai tài sản, thu nhập, điều kiện thi hành án ngày 25/10/2022, bà Nguyễn Thị Kim N cho biết toàn bộ tài sản nêu trên là của bà N; nguồn gốc tài sản là do ông Nguyễn Thế N2 (là cha của bà N) tặng cho riêng bà N. Ngày 02/8/2022, bà N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S theo hình thức ủy quyền.

- Ngày 06/01/2023, Chấp hành viên Chi cục thi hành án tiến hành làm việc với ông Nguyễn Văn S. Tại buổi làm việc, ông S trình bày: *"Vào ngày 02/8/2022, tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 113m^2 của bà Nguyễn Thị Kim N theo quyền sử dụng đất với đất thuộc thửa đất số 353, tờ bản đồ số C4-1 (DC23-3), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 038527, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01917/BC do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/3/2008 cho bà Nguyễn Thị Kim N với hình thức hợp đồng ủy quyền. Tôi và bà N đã được Phòng công chứng thành phố Mới công chứng hợp đồng ủy quyền, số công chứng: 015499, quyển số 08 -2022TP/CC - SCC/HĐGD. Hiện nay, tôi đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và đang quản lý, sử dụng nhà và đất do bà N giao…"*

Đối với yêu cầu công nhận giao dịch quyền sử dụng đất ngày 02/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N và ông Nguyễn Văn S (đại diện các đồng sở hữu khác) thông qua hình thức hợp đồng ủy quyền là hợp pháp; công nhận cho ông S được đại diện các đồng sở hữu liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần diện tích 113m^2 thuộc thửa 353, tờ bản đồ C4-1 (DC23-3) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là không có căn cứ và không có cơ sở để chấp nhận. Bởi:

+ Chế định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 503, 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trong khi hợp đồng ủy quyền được quy định tại Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, xét về hình thức, nội dung của hai loại hợp đồng này là hoàn toàn khác nhau. Điều 167 của Luật Đất đai quy định về

quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng, cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất nhưng không quy định hình thức ủy quyền như các bên đã thỏa thuận ký kết. Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng có thù lao (thù lao mỗi hợp đồng là 1.000.000 đồng), thời hạn ủy quyền là 10 năm, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào.

+ Tại thời điểm ký hợp đồng thì quyền sử dụng đất không bị kê biên để thi hành án, giả sử giữa hai bên có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể ký hợp đồng ủy quyền, do đó việc ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng là chưa đảm bảo về mặt hình thức và căn cứ theo khoản 2, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết thông qua hợp đồng ủy quyền là chưa phù hợp.

+ Tại Điều 1 hợp đồng ủy quyền đã nêu rõ nội dung và phạm vi ủy quyền gồm:

"Bên A đồng ý cho bên B được toàn quyền thay mặt bên A quản lý, sử dụng, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền nộp, nhận hồ sơ, kết quả xin xác nhận tình trạng bất động sản, xin chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc diện tích chuyển mục đích, đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất, ghi nợ, xóa nợ, gia hạn thời hạn sử dụng đất, định vị thổ cư, khai báo hạn mức sử dụng đất nông nghiệp trên đơn đăng ký biến động, kê khai đất nông nghiệp, kê khai đất ở, xác minh hiện trạng, vị trí thửa đất, đo đạc lại diện tích thửa đất, đo đạc, trích đo, trích lục bản đồ địa chính, hợp thửa, tách thửa, ký liên ranh, giáp ranh, lập hồ sơ cung cấp thông tin, kê khai đất nông nghiệp, cập nhật con đường, lối đi (nếu có), xin giấy phép xây dựng, xin điện nước, xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin cập nhật điều chỉnh, biến động, đính chính thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

Bên B được thực hiện các quyền: Chuyển nhượng (toàn bộ hoặc một phần quyền sử dụng đất), nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng đặt cọc, thế chấp, kể cả thế chấp để đảm bảo cho bên thứ ba, xóa thế chấp, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, góp vốn, nhận tiền đền bù (nếu có), ký các hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung, được ủy quyền lại cho bên thứ ba, hủy bỏ, chấm dứt ủy quyền lại cho bên thứ ba trong phạm vi ủy quyền nêu trên kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi lại, thay đổi thông tin, được chuyển mục đích sử dụng đất hoặc sau khi đo đạc diện tích có biến động, tách thửa, hợp thửa thì bên B vẫn được thực hiện quyền nêu trên đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 038527 (số vào sổ cấp GCN: H01917/BC) do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/3/2008, đăng ký biến động lần cuối ngày 08/04/2021…"

Căn cứ vào nội dung và phạm vi ủy quyền nêu trên thì khi Hợp đồng ủy quyền được ký kết, ông Nguyễn Văn S (người được ủy quyền) chỉ được thực hiện việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản là diện tích đất nêu trên trong thời hạn, phạm vi và cách thức do chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Kim N (bên ủy quyền) xác

định, không thể trở thành chủ sử dụng hợp pháp đối với tài sản là quyền sử dụng đất được nhận ủy quyền và không thể thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất như thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 135 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Quyền đại diện được xác lập theo ủy quyền giữa người được đại diện và người đại diện (sau đây gọi là đại diện theo ủy quyền); theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo điều lệ của pháp nhân hoặc theo quy định của pháp luật (sau đây gọi chung là đại diện theo pháp luật).

Bên cạnh đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng ủy quyền là vi phạm khoản 3, Điều 141 của Bộ luật Dân sự năm 2015 vì nguyên đơn là bên được ủy quyền không được quyền xác lập giao dịch cho chính mình.

Từ các phân tích trên cho thấy, Hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 02/8/2022 là giao dịch giả tạo nhằm che dấu quan hệ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó Hợp đồng ủy quyền số công chứng 015499 ngày 02/8/2022 là vô hiệu được quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại thì phải bồi thường.

Đối với yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản số 27/QĐ-CCTHADS ngày 24/8/2022 và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 17/QĐ-CCTHAD ngày 06/01/2023 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An tại buổi làm việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu, không đề nghị Toà án giải quyết, chi cục thi hành án không có ý kiến gì.

Từ những phân tích nêu trên và căn cứ vào quy định của pháp luật đã trích dẫn, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

4. Tại văn bản ngày 03/4/2024, lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Kim H3 trình bày:

Bà Hồ Kim H3 là người được thi hành án theo Quyết định số 1972/QD-CCTHADS ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, bà N có trách nhiệm trả cho bà H3 số tiền 2.100.000.000 đồng (hai tỉ một trăm triệu đồng) nhưng bà N chưa thi hành được khoản tiền nào cho bà. Bà H3 có đơn đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An tiến hành kê biên đối với phần đất mà nguyên đơn đang khởi kiện bà N. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H3 không đồng ý vì bà N có nói sẽ bán đất để trả tiền cho bà H3 nhưng không thực hiện.

5. Tại bản tự khai ngày 25/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Nguyễn Hữu H, Huỳnh Ngọc T1, Trần Phương Đ, Bùi Thế H1, Nguyễn Văn H2, Phan Văn T2, Nguyễn Văn S1 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông S, các ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án, ông S1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Tại bản tự khai ngày 08/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Duy T5, Nguyễn Thị P1 trình bày:

Các ông, bà là người thuê nhà đất đang tranh chấp, quá trình sử dụng không có ai đến làm phiền, các ông, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Tại bản tự khai ngày 19/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Liêu Ái N1 trình bày:

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nguyên đơn đang khởi kiện là tài sản riêng của bà N, ông không có công sức đóng góp gì đối với tài sản này, ông có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất này, ông không có yêu cầu gì và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Tại bản tự khai ngày 03/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Thành Phố M trình bày:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng uỷ quyền thì hồ sơ hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Việc công chứng được thực hiện đúng với thủ tục và quy trình công chứng theo quy định. Đối với việc ông S trình bày đã giao số tiền 600.000.000 đồng cho bà N ngay sau khi ký hợp đồng uỷ quyền công chứng viên không biết về việc này và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Tại bản tự khai ngày 19/6/2024, người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim T4 trình bày:

Bà T4 là chị ruột của bị đơn, bà thống nhất lời trình bày của ông S về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Bà T4 là người ở nhờ trên nhà đất này, sau khi bà N chuyển nhượng thì bà có xin người nhận chuyển nhượng cho ở thêm 03 tháng, bà không có ý kiến gì và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS ngày 24/8/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An và yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 06/01/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N.

- Tuyên bố hợp đồng uỷ quyền lập ngày 02/8/2022 tại Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương số công chứng 015499, quyển số 08-2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N và ông Nguyễn Văn S là vô hiệu.

- Huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 23/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Huỳnh Ngọc T1.

3. Bà Nguyễn Thị Kim N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn S cùng các ông Nguyễn Hữu H, Huỳnh Ngọc T1, Trần Phương Đ, Bùi Thế H1, Nguyễn Văn H2, Phan Văn T2 và Nguyễn Văn S1 số tiền đã nhận chuyển nhượng là 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/10/2024 nguyên đơn Nguyễn Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Kim H3 đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Phạm Hữu Tuấn M phát biểu quan điểm:* Việc mua bán, chuyển nhượng giữa nhóm ông S và bà N là có thật, mặc dù hợp đồng có vi phạm về hình thức, tuy nhiên hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất thì hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực. Hơn nữa, bà N đã nhận đủ tiền, nhóm ông S đã nhận nhà đất, quản lý sử dụng và đã cho thuê. Do đó, căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của vị Luật sư và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Duy T5, bà Nguyễn Thị P1, Liêu Ái N1, Văn phòng Công chứng Thành Phố M, người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim T4 tất cả đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS ngày 24/8/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An và yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 06/01/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thuận An nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Kim N được Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01917/BC ngày 06/3/2008, diện tích theo đo đạc thực tế là 113m^2 (có 60m^2 ODT và 53m^2 CLN), thuộc thửa 353, tờ bản đồ C4-1 (DC23-3, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 23/6/2022, bà Nguyễn Thị Kim N và ông Huỳnh Ngọc T1 (do các ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Hữu H, ông Huỳnh Ngọc T1, ông Trần Phương Đ, ông Bùi Thế H1, ông Nguyễn Văn H2, ông Phan Văn T2 và ông Nguyễn Văn S1 góp tiền cùng nhau) tiến hành đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang 06m, chiều dài 19,60m; ODT 60m, CLN 53m; 01 căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất 353, tờ bản đồ C4-1 (DC23-3) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 1.630.000.000 đồng; đặt cọc lần 01 số tiền là 1.030.000.000 đồng; lần 02: trong vòng 34 ngày kể từ ngày 23/6/2022 đến ngày 26/7/2022 sẽ thanh toán số tiền còn lại là 600.000.000 đồng. Ông T1 đã bàn giao số tiền 1.030.000.000 đồng cho bà N. Ngày 02/8/2022 (thời gian chậm trễ hơn vài ngày do có một số thành viên bận việc riêng), các bên đã đến Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương để tiến hành giao dịch. Tại buổi làm việc này, các ông đã thống nhất với bà N là sẽ ký hợp đồng ủy quyền để nếu có người khác muốn mua, thì các ông sẽ bán luôn mà không phải làm các thủ tục sang tên 02 lần, đỡ mất thời gian và chi phí nhưng thực chất giao dịch của các ông với bà N ngày 02/8/2022 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2022. Bà N thống nhất lời trình bày của các ông. Xét sự thừa nhận của đương sự là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; Biên bản định giá tài sản lập cùng ngày 24/4/2024 và Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập ngày 13/6/2024 thì diện tích theo đo

đạc thực tế là 113m^2 (có 60m^2 ODT và 53m^2 CLN). Giá trị đất và tài sản gtan81 liền trên đất có tổng trị giá 1.401.864.120 đồng.

[2.3] Theo Quyết định số 40/2022/QĐST-DS ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thì bà Nguyễn Thị Kim N có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Kim H3 số tiền 2.100.000.000 đồng. Xét thấy, giữa bà N và nhóm ông S trình bày thống nhất có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C lập hợp đồng uỷ quyền là không phù hợp quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai, đồng thời trước thời điểm bà N ký hợp đồng uỷ quyền cho ông S tại Văn phòng C Mới ngày 02/8/2022 thì bà N đã biết rõ bà đang có nghĩa vụ trả tiền cho bà H3, việc chuyển nhượng đất của bà N là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với người thứ ba (là bà H3) nên giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông S và những người liên quan mà ông S đại diện với bà N là vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 của Bộ luật Dân sự. Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bị đơn, do đó để giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu cần tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 23/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Huỳnh Ngọc T1; buộc bà N có trách nhiệm hoàn trả cho các ông Nguyễn Văn S, Nguyễn Hữu H, Huỳnh Ngọc T1, Trần Phương Đ, Bùi Thế H1, Nguyễn Văn H2, Phan Văn T2 và Nguyễn Văn S1 số tiền đã nhận là 1.630.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bà N phải bồi thường là phù hợp. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khỏi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[2.4] Đối với người thuê nhà là ông Nguyễn Duy T3, bà Nguyễn Thị P không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên không xem xét giải quyết, Nếu ông bà có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[3] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ để chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 122, 123, 124 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168 của Luật Đất đai năm 2013.

- 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 Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định số 27/QĐ-CCTHADS ngày 24/8/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục thi hành án thành phố T và yêu cầu kiến nghị thu hồi Quyết định số 17/QĐ-CCTHADS ngày 06/01/2023 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của Chi cục thi hành án thành phố Thuận An.

1.2. Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất".

- Tuyên Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 02/8/2022 tại Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương, số công chứng 015499, quyển số 08-2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Nguyễn Văn S là vô hiệu.

- Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 23/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Huỳnh Ngọc T1.

- Bà Nguyễn Thị Kim N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn S cùng các ông: Nguyễn Hữu H, Huỳnh Ngọc T1, Trần Phương Đ, Bùi Thế H1, Nguyễn Văn H2, Phan Văn T2 và Nguyễn Văn S1 số tiền đã nhận là 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá với tổng số tiền là 2.804.842 đồng (hai triệu tám trăm lẻ bốn nghìn tám trăm bốn mươi hai đồng), được trừ số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn S phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004718 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình

Dương.

- Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu số tiền 60.900.000 đồng (sáu mươi triệu chín trăm nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002865 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền