TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 499/2024/DS-PT
Ngày 16 - 9 - 2024
Về việc "*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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3066/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024. Quyết định hoãn phiên tòa số 3412/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Bảo T, sinh năm 1990;

Địa chỉ: C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1964. Địa chỉ: E, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Đã tống đạt hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết V, sinh năm 1975. (Đã tống đạt hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1984. Địa chỉ: B, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản làm việc, nguyên đơn là chị Nguyễn Bảo T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Văn B trình bày:

Chị Nguyễn Bảo T khởi kiện yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị C là bà Nguyễn Thị Tuyết V, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 và ông Lê Hoàng A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre cho chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Vì đất này là của bà Lê Thị C, bà C ủy quyền cho ông Hoàng A thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng thửa đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Chị T đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận đất canh tác nhưng do bà C chết nên chưa làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu bà C còn sống thì bà C là người có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T. Vì bà C chết nên hàng thừa kế thứ nhất của bà C là bà V, bà T1, ông Hoàng A phải kế thừa nghĩa vụ này của bà C.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T thì chị T yêu cầu bà V, bà T1, ông Hoàng A có nghĩa vụ trả lại cho chị số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tiền bơm cát là 32.500.000 đồng (ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng), đồng thời yêu cầu trả lãi với lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày bà C, ông Hoàng A nhận đối với từng khoản tiền cho đến ngày xét xử vụ án.

Đối với hàng rào trên đất, nếu các bị đơn nhận thì chị T yêu cầu các bị đơn trả lại giá trị theo biên bản định giá, nếu các bị đơn không nhận thì chị T sẽ di dời. Hoa màu và mộ trên đất là của gia đình bà C.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, biên bản hòa giải, biên bản làm việc bị đơn ông Lê Hoàng A trình bày:

Thửa đất số 433, tờ bản đồ số 07, tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre do mẹ ông là bà Lê Thị C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C chết năm 2020, trước khi chết bà C ủy quyền cho ông đại diện làm các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng thửa đất này. Sau khi nhận ủy quyền, ông làm các thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Bảo T. Nghĩa vụ của ông đã thực hiện xong nên ông không còn liên quan gì đến thửa đất này.

Bà C có 03 người con ruột, không có con nuôi. Chồng bà C đã chết, các con bà C là bà Nguyễn Thị Tuyết V, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 và ông.

Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2020, ông thống nhất, không có ý kiến. Đối với Giấy sang nhượng đất, ông không đồng ý vì ông không có ký vào giấy này mà ký vào một tờ giấy khác. Ông đã nhận của chị T tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để chữa bệnh cho bà C, nhận 04 lần, cụ thể: lần 01 nhận số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), lần 02 nhận 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), lần 03 nhận 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), lần 04 nhận 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) ông không nhớ rõ ngày nhận. Lần sau cùng ông nhận tiền là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã P. Ông không có giữ giấy tờ gì liên quan đến việc giao nhận tiền. Mỗi lần ông nhận tiền ông có ký tên vào biên nhận, các biên nhận viết liền tiếp nhau trong một tờ giấy.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) ông đã nhận dùng vào việc điều trị bệnh cũng như lo chi phí đám tang, làm mồ mả cho bà C. Ông không còn giữ tiền này nên không ý kiến gì thêm. Nếu không thực hiện hợp đồng này thì hàng thừa kế thứ nhất của bà C cùng trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại đơn phản tố, bản khai, văn bản trình bày ý kiến, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V trình bày:

Bà hoàn toàn không biết gì về hợp đồng mua bán đất giữa chị Nguyễn Bảo T với bà Lê Thị C. Bà không có nhận tiền hay chứng kiến việc trao đổi, nhận tiền mua bán từ sự việc này. Chị T có giao tiền cho ai thì đến người đó nhận lại. Bà không có bán đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và bà C (người đã mất) là vô hiệu nên bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Trước khi bà C mất có lời dặn bà và bà T1 không cho ông Hoàng A tự ý bán đất nên có thể trình bày đây là di chúc miệng. Hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2020 của bà C và ông Hoàng A không còn hiệu lực vì bà C đã chết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và bà C mà ông Hoàng A ký vào ngày 17/6/2020 (sau ngày bà C chết) không còn hiệu lực theo Hợp đồng ủy quyền này.

Bà có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền của ông Lê Hoàng A và bà Lê Thị C ngày 02/01/2020, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 14/8/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2020, buộc chị T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị C (thửa đất số 433, tờ bản đồ số 07) cho ông Hoàng A, bà T1 và bà.

Tại đơn phản tố, bản khai, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải, biên bản làm việc bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1 trình bày:

Diện tích đất tranh chấp hiện do mẹ ruột của bà là bà Lê Thị C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C có 03 người con là bà, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Tuyết V. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Bà không đồng ý với Hợp đồng ủy quyền giữa bà C và ông Hoàng A và không đồng ý với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C (người

nhận ủy quyền là ông Hoàng A) với chị T vì bà C đã chết, hợp đồng không còn hiệu lực. Nếu chị T muốn chuyển nhượng diện tích đất này thì làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất mới với những người con của bà C, giá chuyển nhượng là giá theo thị trường. Đối với số tiền ông Hoàng A đã nhận của bà L (mẹ chị T) thì ông Hoàng A là người có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho bà L hoặc chị T. Bà có ý kiến để gia đình tự phân chia di sản trước để ông Hoàng A hưởng phần đất đang tranh chấp về sau sẽ dễ mua bán với phía chị T vì hai bên đã ký hợp đồng, nhận tiền. Nếu ông Hoàng A nói tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dùng vào việc chữa bệnh, xây mồ mả cho bà C thì ông Hoàng A phải chứng minh. Đề nghị Tòa án xác minh lại tiền bơm cát.

Nếu chị T đồng ý giao thêm số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) cho bà và bà V thì bà và bà V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, các bên thỏa thuận không tranh chấp nữa.

Trường hợp chị T không đồng ý với các ý kiến bà đã trình bày thì bà không đồng ý với hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ xem lúc bà C xuất viện về còn minh mẫn hay không. Trên đất có 02 ngôi mộ, do chị T bơm cát lấp 02 ngôi mộ làm mất vẻ mỹ quan nên bà yêu cầu chị T bồi thường về việc xâm phạm mồ mả. 02 ngôi mộ này bà không biết rõ họ, năm sinh chỉ biết gọi là ông M, bà M, bà cũng không biết các hàng thừa kế của những người này.

Theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015 thì bà là người thừa kế của bà C thì bà có quyền thay đổi ý kiến đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Ai là người nhận tiền của chị T thì có nghĩa vụ trả lại.

Nếu bà C có nhận tiền chuyển nhượng thì bà cũng không đồng ý trả lại vì hiện tại bà C đã chết nên bà không tin tưởng vào các chứng cứ do các đương sự khác cung cấp. Bà yêu cầu chị T tháo dỡ, di dời hàng rào trả lại đất.

Ngoài ra do chị T đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C. Vì vậy, bà có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền của ông Lê Hoàng A và bà Lê Thị C ngày 02/01/2020, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 14/8/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 17/6/2020, buộc chị T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị C (thửa đất số 433, tờ bản đồ số 07) cho ông Hoàng A, bà V và bà.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, biên bản làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thanh L trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C nhưng giao tiền cho ông Hoàng A là do bà C đã ủy quyền cho ông Hoàng A. Lần nhận số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) là ông Hoàng A đi trị bệnh cho bà C, lần nhận số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) là ông Hoàng A đưa bà C đi tái khám, lần nhận số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiếp theo là lo đám tang, mồ mả cho bà C, đến khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà giao tiếp số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) cho ông Hoàng A. Khi bà nhận chuyển nhượng và vào canh tác đất cũng như bơm cát, xây hàng rào thì không ai ngăn cản. Mặc dù bà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C và là người giao đủ số tiền chuyển nhượng nhưng bà giao toàn quyền quyết định cho con gái ruột của bà là chị Nguyễn Bảo T, bà không tranh chấp gì.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ các Điều 117, 129, 131, 140, 422, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 50, 55 Luật Công chứng; Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 147 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Bảo T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 436, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa bà Lê Thị C với chị Nguyễn Bảo T.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C

(người nhận ủy quyền là ông Lê Hoàng A) với chị Nguyễn Bảo T đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 17/6/2020 là vô hiệu.

1.2. Buộc chị Nguyễn Bảo T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào trụ bê tông chôn, kéo lưới B40 diện tích 28,9m^2 trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 519,7m^2, thửa đất số 436a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 được trọn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 519,7m^2, thửa đất số 436a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)

1.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Bảo T số tiền 166.706.805 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn tám trăm lẻ năm đồng). Trong đó, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng), tiền bồi thường thiệt hai do hợp đồng vô hiệu là 4.206.805 đồng (bốn triệu hai trăm lẻ sáu nghìn tám trăm lẻ năm đồng), tiền cát bơm là 32.500.000 đồng (ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng)

1.4. Buộc ông Lê Hoàng A có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Bảo T số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Ghi nhận việc chị Nguyễn Bảo T không yêu cầu ông Lê Hoàng A phải trả lãi đối với số tiền này.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 về việc yêu cầu hủy Giấy sang nhượng đất ngày 14/8/2019 giữa bên bán đề tên Lê Thị C, Lê Hoàng A với đại diện bên mua đề tên Nguyễn Thanh L và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị C ngày 12/12/2019, số CU 553008.

2.1. Tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 14/8/2019 giữa bên bán đề tên Lê Thị C, Lê Hoàng A với đại diện bên mua đề tên Nguyễn Thanh L là vô hiệu.

2.2. Buộc chị Nguyễn Bảo T có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị C ngày 12/12/2019, số CU 553008 cho bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2020 giữa bà Lê Thị C với ông Lê Hoàng A được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02/01/2020, số công chứng 14, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 7 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo hướng tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1 là ông Lê Văn T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm T1, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn chị Nguyễn Bảo T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 436, tờ bản đồ số 07 được tách ra từ thửa số 433, tờ bản đồ số 7, diện tích 1455,3m^2 tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Diện tích đất các bên tranh chấp là 519,7m^2, thửa đất số 436a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Các tài sản gắn liền với đất: Hoa màu là của bà C gồm 14 cây dừa trên 06 năm, 04 cây dừa từ 04 đến dưới 06 năm, 08 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm, 02 bụi chuối; hàng rào trụ bê tông chôn kéo lưới B40, diện tích 28,9m^2 và cát bơm là của chị T; 02 cái mộ của họ hàng bên bị đơn, các đương sự không xác định được họ tên và hàng thừa kế của người chết.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1, nhận thấy:

Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 02/01/2020, có bên ủy quyền (bên A) là bà C (có quyền sử dụng đất thửa đất số 433, tờ bản đồ số 07, diện tích 1455,3m^2, địa chỉ thửa đất xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre) và bên được ủy quyền (bên B) là ông Lê Hoàng A. Phạm vi ủy quyền, bà C ủy quyền cho ông Hoàng A là người đại diện duy nhất của bà C về việc thay mặt bà C lập, ký tên và nhận kết quả các hồ sơ sau đây liên quan đến toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên của bà C và bao gồm tất cả các thửa đất được tách ra. Hợp đồng ủy quyền được lập ngoài trụ sở Văn phòng C1, lý do bà C phẫu thuật bụng, mới xuất viện, đi lại khó khăn. Bà C không ký được nhưng điểm chỉ được, đọc được, nghe được và có người làm chứng là ông Phan Quí T3 chứng kiến. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02/01/2020. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2020 nêu trên bà C có điểm chỉ, ông Hoàng A có ký tên, ghi rõ họ tên và điểm chỉ. Mặc dù bà C không ký được nhưng đọc được, nghe được và có người làm chứng là ông Phan Quí T3 chứng kiến việc Công chứng viên đã đọc và giải thích Hợp đồng này cho bà C nghe, bà đồng ý và điểm chỉ vào Hợp đồng này trong trạng thái tinh thần minh mẫn, tự nguyện. Như vậy, vào thời điểm xác lập hợp đồng ủy quyền này, bà C có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, chưa bị Tòa án có thẩm quyền quyết định tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bà C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 433, tờ bản đồ số 07, tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre. Việc bà C ủy quyền các vấn đề nêu trên là tự nguyện, mục đích và nội dung của việc ủy quyền không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội theo quy định

tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Đồng thời Hợp đồng này được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02/01/2020, số công chứng 14, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Công văn số 43/VPCC ngày 19/6/2024 của Văn phòng C1 thì Hợp đồng này có 02 lỗi kỹ thuật là ngày xác nhận của Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân là ngày 02/01/2020 nhưng trên Hợp đồng ủy quyền ghi ngày 02/01/2019 và lỗi "bà C không ký được, không điểm chỉ được nhưng đọc được, nghe được" nhưng thực tế "bà C không ký được nhưng điểm chỉ được, đọc được, nghe được". Căn cứ theo quy định tại Điều 50 Luật Công chứng thì việc sửa lỗi kỹ thuật này phù hợp với quy định pháp luật. Do trong Hợp đồng ủy quyền này bà C không ký được nhưng điểm chỉ được, đọc được, nghe được nên có người làm chứng là ông Phan Quí T3 chứng kiến sự việc ủy quyền này. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh ông Phan Quí T3, ông T3 thừa nhận có làm chứng trong Hợp đồng ủy quyền này, dòng chữ "*Tôi chứng kiến Công chứng viên đã đọc và giải thích Hợp đồng này cho bà Lê Thị C nghe, bà đồng ý và điểm chỉ vào Hợp đồng này trong trạng thái tinh thần minh mẫn, tự nguyện*" là do ông viết, chữ ký và chữ viết "Phan Quí T3" là do ông viết và ký tên và ông cam đoan những gì ông trình bày tại mục người làm chứng trong Hợp đồng ủy quyền này là đúng sự thật. Việc Hợp đồng ủy quyền được lập và công chứng tại Ấp H, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (ngoài trụ sở Văn phòng C1) là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Công chứng. Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng quy định thời hạn ủy quyền là 10 năm, có hiệu lực kể từ ngày ký hợp đồng này và hợp đồng hết hiệu lực theo quy định pháp luật. Từ những cơ sở trên thì Hợp đồng ủy quyền giữa bà C với ông A đã phát sinh hiệu lực pháp luật từ ngày được chứng nhận là ngày 02/01/2020. Tuy nhiên, do bà C chết vào ngày 21/01/2020 nên căn cứ theo khoản 3 Điều 140, khoản 3 Điều 422 Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng ủy quyền này đã mặc nhiên chấm dứt khi bà C chết. Vì vậy, bà T1 kháng cáo yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2020 giữa bà C và ông Hoàng A là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, thấy rằng bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các Điều 117, 129, 131, 140, 422, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; các Điều 50, 55 Luật Công chứng; Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 147 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Bảo T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 436, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa bà Lê Thị C với chị Nguyễn Bảo T.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị C (người nhận ủy quyền là ông Lê Hoàng A) với chị Nguyễn Bảo T đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre chứng thực ngày 17/6/2020 là vô hiệu.

1.2. Buộc chị Nguyễn Bảo T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào trụ bê tông chôn, kéo lưới B40 diện tích 28,9m^2 trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 519,7m^2, thửa đất số 436a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 được trọn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất diện tích đất theo đo đạc

thực tế là 519,7m^2, thửa đất số 436a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)

1.3. Bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Bảo T số tiền 166.706.805 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn tám trăm lẻ năm đồng). Trong đó, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng), tiền bồi thường thiệt hai do hợp đồng vô hiệu là 4.206.805 đồng (bốn triệu hai trăm lẻ sáu nghìn tám trăm lẻ năm đồng), tiền cát bơm là 32.500.000 đồng (ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng)

1.4. Buộc ông Lê Hoàng A có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Bảo T số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Ghi nhận việc chị Nguyễn Bảo T không yêu cầu ông Lê Hoàng A phải trả lãi đối với số tiền này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 về việc yêu cầu hủy Giấy sang nhượng đất ngày 14/8/2019 giữa bên bán đề tên Lê Thị C, Lê Hoàng A với đại diện bên mua đề tên Nguyễn Thanh L và đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị C ngày 12/12/2019, số CU 553008.

2.1. Tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 14/8/2019 giữa bên bán đề tên Lê Thị C, Lê Hoàng A với đại diện bên mua đề tên Nguyễn Thanh L là vô hiệu.

2.2. Buộc chị Nguyễn Bảo T có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lê Thị C ngày 12/12/2019, số CU 553008 cho bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết V và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 02/01/2020 giữa bà Lê Thị C với ông Lê Hoàng A được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 02/01/2020, số công chứng 14, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc chị Nguyễn Bảo T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm T1 số tiền 510.000 đồng (năm trăm mười nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Bảo T phải chịu án phí là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007882 ngày 21/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm. Chị Nguyễn Bảo T còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005148; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005149; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005150 cùng ngày 30/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm. Bà Nguyễn Thị Tuyết V và bà Nguyễn Thị Cẩm T1 được nhận lại số tiền chênh lệch theo các biên lai nêu trên là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết V, ông Lê Hoàng A, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 8.335.340 đồng (tám triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi đồng).

Buộc ông Lê Hoàng A phải chịu án phí là 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001617 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Bà T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Chí Đức **Lê Minh Đạt** **Nguyễn Hữu Lương**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện Giồng Trôm (1b);
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm (1b);
- Các đương sự (5b);
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre (2b);
- Lưu hồ sơ vụ án (2b).

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

Nguyễn Hữu Lương