

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 394/2024/DS-PT

Ngày 02-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền
và 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: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024, về việc: “tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 267/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1965, địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/4/2022, có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1982, địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, (có đơn xin vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

3.3. Ông Dương Quốc T2, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Nông, (vắng mặt).

3.4. Ông Trần Văn P1, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Trần Đăng T3, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp I, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2022, có mặt).

3.6. Văn phòng C; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Cao T4 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng, (vắng mặt).

3.7. Văn phòng C1; địa chỉ: thửa đất số D, đường T, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Thanh Đ - Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng, (vắng mặt).

3.8. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Thanh V - Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng, (vắng mặt).

3.9. Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

3.10. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (đã bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự).

Người đại diện theo pháp luật của ông D: Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

4. Người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

1. Bà Vũ Thị T5, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

2. Ông Vũ Hữu L2, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Trịnh Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trịnh Thị L trình bày: Bà Trịnh Thị L có vay của bà Vũ Thị T5 (thường gọi là Thủy H2) ở ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương số tiền 50.000.000 đồng (bà L không nhớ rõ thời gian). Do bà L không có tiền trả nên bà L đề nghị bà T5 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1277, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi tắt là thửa 1277) tuy nhiên bà Thủy H2 không cầm mà giới thiệu bà P cho bà L cầm. Chiều ngày 17/12/2017 tại quán nước trước nhà bà Thủy H2, bà P đồng ý cầm sổ đỏ của thửa đất số 1277, và đồng ý trả số tiền 50.000.000 đồng bà L đang nợ của bà Thủy H2 và bà P làm giấy bán nhà để cho bà L ký tên. Bà L hỏi tại sao thì bà P nói là viết cho có lệ vậy thôi, khi bà L trả đủ tiền thì bà P sẽ hủy hết và đề nghị làm hợp đồng ủy quyền cho bà P thửa đất này, khi nào trả được nợ thì bà P trả lại sổ đỏ.

Chiều ngày 18/12/2017, bà L đáo hạn ngân hàng đối với khoản nợ 70.000.000 đồng tại Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện D và lấy sổ đỏ thửa 1259 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (sau đây gọi tắt là thửa 1259) ra thì gặp bà P nói là để bà P vay dùm cho giá cao nhưng bà L không đồng ý vì đã mượn tiền người khác ở nhà.

Ngày 19/12/2017, bà L và bà P đến Văn phòng C để ủy quyền đối với thửa đất 1277 như các bên đã thỏa thuận. Trên đường đi, bà L có hỏi bà P xem có ai mua thửa đất 1259 không, thì bà P hỏi bán bao nhiêu, bà L nói giá 150.000.000 đồng, bà P trả giá là 135.000.000 đồng. Bà L đồng ý giá này thì bà P nói là “vậy chị ủy quyền cho em sổ này (thửa 1259) luôn rồi về em chồng cọc cho chị 30.000.000 đồng”.

Do đó, tại Văn phòng C thì bà L ủy quyền cho bà P 02 sổ đỏ của thửa 1277 (để đảm bảo cho khoản tiền vay 50.000.000 đồng) và thửa 1259. Về nội dung thì bà L không biết do không biết chữ, bà L chỉ nghe bà P nói là ủy quyền để bà P giữ sổ, không biết là nội dung ủy quyền cho bà P chuyển nhượng. Sau đó, các bên về thẳng nhà bà P ở Đ, thì bà P giao cho bà L số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng cộng với tiền mượn ngày 17/12/2017 là 50.000.000 đồng và 2.000.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 82.000.000 đồng và có lập giấy mượn tiền do bà L ký tên vào như nội dung giấy mượn tiền bà P cung cấp cho Tòa án.

Vài ngày sau, do ông L2 có nhu cầu mua đất, thì bà L nói là thửa đất 1277 đang cầm tại bà P, nên ngày 26/12/2017, bà L cùng vợ chồng ông L2 có đến nhà bà P để lấy sổ ra nhưng không gặp, bà L gọi cho bà P nói muốn chuộc sổ về. Bà P về gặp vợ chồng ông L2 nói là chuẩn bị khoảng 100.000.000 đồng để chuộc 02 sổ đỏ của bà L thì bà P đồng ý và hẹn ngày 29/12/2017, các bên ra Văn phòng C để hủy ủy quyền.

Ngày 29/12/2017, bà L, bà P cùng vợ chồng ông L2 đến Văn phòng C hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà L và bà P đối với thửa đất số 1277, giao sổ đỏ thửa đất số 1277 cho ông L2, đồng thời bà L ủy quyền thửa đất số 1277 cho ông L2 toàn quyền sử dụng. Bà P hẹn với ông L2, bà L qua tết tây sẽ nhận 30.000.000 đồng từ ông L2 và trả sổ đỏ thửa 1259 cho bà L. Trên xe về, thì ông

L2 đưa cho bà P số tiền 60.000.000 tiền nợ của bà L (gồm 52.000.000 tiền gốc và 8.000.000 đồng tiền lãi).

Ngày 02/01/2018, bà P đến nhà ông L2 nhận số tiền 30.000.000 đồng (là tiền bà L đã nhận đặt cọc của bà P) nhưng bà P không trả sổ đỏ lại cho bà L. Số tiền này là do ông L2 muốn mua đất của bà L nên trả trước dùm bà L, sau này sẽ trừ vào tiền mua thửa đất 1277.

Giấy cầm sổ đỏ có chữ ký bà P đối với ông L1 là ngày 27/01/2018, do bà P tự ghi tại nhà bà P khi ông L1 chở ông D đến nhà bà P để đòi sổ đỏ thửa 1259 vì bà P không chịu trả sổ đỏ sau khi đã nhận tiền của ông L2. Do bà P nói là không muốn trả cho bà L mà chỉ trả cho chồng hoặc con bà L. Bà L thấy trả cho ai cũng được nên cầm giấy và cất đi. Việc sửa năm là do bà P viết nhầm nên tự sửa lại.

Do việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1259 đã kết thúc nhưng bà P vẫn đem thửa đất của bà L ủy quyền cho người khác nên bà L yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2017 tại Văn phòng C giữa bà Trịnh Thị L và bà Trần Thị P.

2. Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 00413, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2018 tại Văn phòng C2 giữa bà Trần Thị P và bà Trần Thị H.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00636 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2018 tại Văn phòng C2 giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị T1.

4. Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 336, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V giữa bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc T2 và ông Trần Văn P1.

5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 (sau đây gọi tắt là hợp đồng số 541) giữa bà H1 với ông P1 (là người đại diện hợp pháp của bà T1, ông T2).

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2019, kết quả đo đạc là M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 250-2019 ngày 22/5/2019, biên bản định giá ngày 27/6/2019. Đề nghị Tòa án lấy kết quả đo đạc, định giá trên để giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Trần Thị P trình bày: Bà Trần Thị P có quen biết làm ăn với bà Vũ Thị T5 (còn gọi là Thủy H2), sinh năm 1968; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà T5 nói với bà P là bà L đang thế chấp thửa đất số 1259 để vay số tiền 100.000.000 đồng, bà L có nhu cầu bán để trả nợ nên giới thiệu cho bà P.

Các bên có giấy tay bán đất với giá 130.000.000 đồng do bà L ký tên. Sau đó ngày 19/12/2017, bà L đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà P toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng C. Vì bà P có nhu cầu mua đi bán lại nên chỉ lập giấy mua bán đất tay và ra Văn phòng C làm hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2017. Bà L đã giao sổ đỏ và giao đất cho bà P sử dụng. Về số tiền thanh toán, tổng cộng bà P đã giao cho bà L 135.000.000 đồng, gồm 100.000.000 đồng bà P trả nợ thay cho bà L tại bà Vũ Thị T5 (do bà L thế chấp thửa đất 1259 tại bà T5 để chuộc sổ ra), 30.000.000 đồng bà P thanh toán cho bà L tại Văn phòng C khi bà L ký ủy quyền cho bà P, còn 5.000.000 đồng là bà P cho bà L. Ông L2 giao cho bà P 02 lần tiền, 01 lần vào ngày 29/12/2017, trên xe khi đến Văn phòng C, có bà L, vợ chồng ông L2, lúc này các bên đến để hủy hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, ông L2 giao tiền cho bà P, nhưng bà P không nhớ rõ là 50.000.000 đồng hay 60.000.000 đồng. Còn 30.000.000 đồng bà P nhận tại nhà ông L2. Ông L2 thanh toán cho bà số tiền nêu trên là do trước đây, bà L có vay của bà P số tiền 50.000.000 đồng nói là để đáo hạn ngân hàng, các bên có làm giấy vay tiền. Khoảng 2 đến 3 ngày sau, bà L tiếp tục vay thêm 30.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng thì bà P và bà L và lập giấy vay tiền ngày 19/12/2017 (cộng thêm 2.000.000 đồng tiền lãi) và hủy giấy vay tiền số tiền 50.000.000 đồng trước đó. Nhưng sau đó bà P biết bà L đánh đề không có tiền trả bà P nên bà P yêu cầu bà L chuộc sổ đỏ thửa đất số 1277 từ Tiệm Á và bán lại cho bà P với giá 80.000.000 đồng và lập giấy mua bán đối với thửa đất số 1277 như bà P đã cung cấp cho Tòa án. Sau đó các bên đến Văn phòng C để ký hợp đồng ủy quyền cho bà P toàn quyền quyết định đối với thửa đất này, tiền mua thửa đất 1277 vào ngày 19/12/2017: 80.000.000 đồng bà P đã thanh toán đủ cho bà L tại Văn phòng C.

Khoảng 1 tuần sau, bà L, ông D và vợ chồng ông L2 đến nhà bà P nói là vợ chồng L2 muốn trả cho bà L số tiền vay 80.000.000 đồng và xin chuộc một phần thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 17 (do vợ chồng ông L2 đã mua 23m ngang thuộc thửa đất này) và đề nghị hủy ủy quyền để sang tên sổ đỏ cho ông L2 rồi ông Lưu t cho bà P 26m ngang còn lại thì bà P đồng ý. Ngày 29/12/2017, bà P cùng bà L, vợ chồng ông L2 đến Văn phòng C để hủy hợp đồng ủy quyền thửa đất số 1277 giữa bà P và bà L, bà P trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1277 cho ông L2. Sau khi hủy xong trên đường đi về thì ông L2 đưa cho bà P tiền (tuy nhiên bà P không nhớ rõ là 50.000.000 đồng hay 60.000.000 đồng) vì ông Lưu k chuẩn bị đủ tiền nên hứa với bà P một thời gian sau sẽ trả đủ. Sau đó bà P có đến nhà ông L2 nhận thêm 30.000.000 đồng nữa (bà P không nhớ rõ thời gian). Giấy giao tiền ngày 19/12/2017 do bà P cung cấp là số tiền bà L vay của bà P, 80.000.000 đồng và 2.000.000 đồng tiền lãi. Chữ ký trên giấy vay là chữ ký của bà L, bà L đã nhận đủ tiền vay và bà P đã nhận đủ tiền thanh toán của bà L thông qua ông L2.

Bà P xác nhận chữ viết và chữ ký trên giấy đề ngày 27/01/201(số G, 8 bị sửa chữa) do Tòa án cung cấp là chữ viết, chữ ký của bà P, tuy nhiên bà P không biết ông Nguyễn Tấn L1 là ai, trả cuốn sổ đỏ nào, vào ngày nào vì thường ngày

kinh doanh, bà P giao dịch rất nhiều sổ đỏ, phải xác định rõ sổ thừa, sổ tờ bản đồ thì bà P mới biết để trả lời.

Về quá trình thỏa thuận, thanh toán, chuyển nhượng thửa đất 1259 giữa bà P và bà H: Bà P có nợ bà H số tiền 1.000.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên bà P có ký hợp đồng ủy quyền cho bà H tại Văn phòng C3 tổng 04 sổ đỏ của ông T6 (cầu số 1), bà L, bà L3 (dì M), và một người khác không nhớ tên. Hẹn đến 20 ngày nếu bà P không có tiền thanh toán cho bà H thì coi như bà P bán cho bà H để trừ nợ. Nhưng do khó khăn, bà P không trả được tiền nên bán luôn cho bà H. Bà P bán một lúc 04 thửa đất nên không xác định được giá trị thửa đất số 1259 có giá trị bao nhiêu.

Bà P không biết gì về việc bà H bán thửa đất 1259 cho người khác. Bà P chỉ biết việc bà P bán đất cho bà H thôi.

Bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L1 trình bày như sau: Ông Nguyễn Tấn L1 không biết bà L bán đất cho bà P từ khi nào, đến năm 2018, thì ông L1 mới biết bà L và bà P có mua bán đất với nhau.

Ngày 27/01/2018, bà P nói ông L1 ra ngã 3 G gặp bà P để bà P trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà L và bà P đã mua bán trước đó. Bà P hẹn với ông L1 tới ngày 25 tháng 01 âm lịch mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L cho ông L1, bà P có lập 01 giấy hẹn trả sổ ngày 27/01/2018 nội dung như trên.

Giấy hẹn trả sổ có nội dung tẩy xóa “2017” thành “2018” là do bà P viết nhầm, do bà P tự sửa. Vào thời điểm này, giữa bà P và bà L chỉ còn giao dịch 01 quyền sử dụng đất thuộc thửa 1259, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giữa ông L1 và bà P cũng không có giao dịch nào khác. Ông L1 chỉ đi lấy sổ đỏ thửa 1259 về cho bà L.

Đến nay bà P vẫn chưa trả sổ đỏ cho bà L, các thỏa thuận giao dịch khác giữa bà L và bà P thì ông L1 không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phần trình bày của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: ngày 25/3/2019, bà H1 nhận chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 211m², thuộc thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương do Sở T8 cấp ngày 18/8/2016 cho bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976 với giá 350.000.000 đồng. Các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 giữa bà H1 với ông P1 dựa trên hợp đồng ủy quyền số 336, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V giữa bà T1, ông T2 và ông P1. Hồ sơ chuyển nhượng đã hoàn tất và đã

được gửi đến bộ phận nhận kết quả và trả hồ sơ của huyện D, hẹn trả kết quả ngày 26/4/2019. Do nguyên đơn yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn nên bà H1 chưa nhận được kết quả như phiếu hẹn.

Do đó, bà H1 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 (sau đây gọi tắt là hợp đồng số 541) giữa bà H1 với ông P1 (là người đại diện hợp pháp của bà T1, ông T2) có hiệu lực pháp luật để bà H1 tiếp tục thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, bà H1 không đồng ý vì các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết mà nguyên đơn yêu cầu huỷ là không phù hợp với quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: Bà H và bà P chỉ có mối quan hệ quen biết bình thường. Khoảng tháng 01 năm 2018, bà P hỏi mượn bà H số tiền 1.300.000.000 đồng để đi đáo hạn ngân hàng nên bà H có đến gặp bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976 mượn dùm cho bà P, hẹn 10 ngày sau sẽ trả đủ cho cho bà T1.

Bà P cũng hẹn bà H 10 ngày trả đủ nhưng đến hạn không thấy bà P trả tiền (việc vay tiền có làm giấy tay nhưng sau này đã bị bà P xé hủy khi em bà P đã chuộc lại đất) thì bà H có hỏi bà P thì bà P nói là không có tiền trả nợ nên bà P có cần qua cho bà H 04 cuốn sổ đỏ (gồm một miếng của bà L3, một miếng ở cầu S, 01 miếng ở M, Minh T7, 01 miếng đất của bà L) bằng hình thức ủy quyền toàn phần. Vì vậy ngày 29/01/2018, tại Văn phòng C2, bà P ủy quyền lại cho bà H 04 phần đất nêu trên (trong đó có phần đất có diện tích 211m², thuộc thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã L của bà L). Sau đó ngày 09/02/2018, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1259 (và 03 thửa đất đã nêu ở trên) lại cho bà T1 để trừ đi khoản nợ 1.300.000.000 đồng đã mượn dùm cho bà P thì bà T1 đồng ý nên các bên ký hợp đồng công chứng số 00636 ngày 09/02/2018 tại Văn phòng C2 (có cả chồng bà T1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng).

Vào khoảng tháng 04/2018, ông Trần Văn P1 có gặp bà H nói là bà P muốn chuộc lại 04 cuốn sổ đỏ (trong đó có thửa đất 1259 của bà L) nhưng không có tiền nên nhờ ông P1 chuộc thì bà H nói với bà T1, bà T1 đồng ý nên ngày 13/4/2018, vợ chồng bà T1 đã ủy quyền 04 thửa đất (bao gồm thửa 1259 của bà L) cho ông P1, giá chuộc lại là 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V. Kể từ sau đó đến nay, bà H không biết gì về việc quản lý thửa đất 1259 của ông P1, không còn liên quan gì đến vụ này.

Việc bà P ủy quyền cho bà H được toàn quyền sử dụng thửa đất số 1259 là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Sau đó bà H hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà T1, ông T2 cũng thực hiện đúng quy định của pháp luật, thực hiện tại Văn phòng công chứng nên bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện

của bà L. Đối với yêu cầu độc lập của bà H1, là quá trình quản lý sử dụng của ông P1, bà H không biết nên không có ý kiến gì, bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá do Tòa án thực hiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc T2 trình bày: Bà H là người quen mua bán mủ của bà T1, ông T2. Vào khoảng tháng 01/2018, bà H có mượn bà T1, ông T2 số tiền 1.300.000.000 đồng, bà H nói với bà T1 là mượn tiền cho bà P đáo hạn ngân hàng, hẹn 10 ngày sau sẽ trả đủ số tiền. Việc vay tiền có lập giấy tay (tuy nhiên giấy tay sau này thất lạc đâu không rõ). Hết thời hạn 10 ngày nhưng không thấy bà H liên lạc để trả nợ, bà T1 có nhắc bà H, bà H đi nhắc bà P, bà P cũng không có tiền trả nên bà P có đề nghị cần qua cho bà 04 cuốn sổ đỏ (trong đó có sổ đỏ của bà Trịnh Thị L đối với thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã L, các thửa đất khác thì bà T1, ông T2 không nhớ) thì bà T1, ông T2 đồng ý nên bà P ủy quyền ngày 29/01/2018 tại Văn phòng C2 sau đó, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1259 cho bà T1, ông T2 ngày 08/02/2018 tại Văn phòng C2, bà H thực hiện các thủ tục để sang tên sổ đỏ cho bà T1, ông T2.

Sau đó, bà P có nói với bà H muốn chuộc lại 04 cuốn sổ đỏ đã sang tên cho bà T1, ông T2 nhưng bà P không có tiền nói em trai là ông P1 chuộc sổ đỏ trên với giá 1.000.000.000 đồng thì bà T1, ông T2 đồng ý nên ngày 13/4/2018, vợ chồng bà T1, ông T2 đã ủy quyền toàn quyền sử dụng thửa đất 1259 cho ông P1. Sau đó, ông P1 bán lại cho bà H1, nội dung giao dịch giữa ông P1 và bà H1 thì bà T1, ông T2 không rõ vì đã giao toàn quyền quyết định cho ông P1. Việc bà H bán đất cho bà T1, ông T2 là đúng theo quy định của pháp luật, thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan. Sau đó bà T1, ông T2 bán đất cho ông P1 bằng hình thức hợp đồng ủy quyền cũng thực hiện tại văn phòng công chứng. Sau đó ông P1 bán lại cho bà H1 cũng thực hiện đầy đủ thủ tục đúng theo quy định hiện hành nên bà T1, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H1. Bà T1, ông T2 thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá do Tòa án tiến hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P1 trình bày: Ông P1 không quen biết bà L, bà P là chị ruột của ông P1, còn bà H, bà T1, ông T2 quen biết thông qua giao dịch mua bán đất. Khoảng tháng 4/2018, thông qua sự giới thiệu của bà H, ông P1 biết và tiến hành mua 04 thửa đất (trong đó có thửa đất 1259) với giá 1.450.000.000 đồng. Thời điểm đó thửa đất 1259 do bà T1 đứng tên trang thứ tư nên ông P1 đã đồng ý mua. Ngày 13/4/2018, ông T2, bà T1 đã ủy quyền cho ông P1 tại Văn phòng C3 (Hợp đồng ủy quyền số 336 ngày 13/4/2018). Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền nói trên, ông P1 đã chuyển nhượng cho bà H1 thông qua sự giới thiệu của người môi giới đất. Ông P1 đã nhận từ bà Hằng số tiền chuyển nhượng thửa đất 1259 số tiền là 255.000.000 đồng, cò đất được hưởng số tiền chênh lệch bao nhiêu thì ông không biết. Lúc này các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà làm hợp đồng ủy quyền cho bà H1 theo Hợp đồng công chứng số 507 ngày 27/4/2018. Sau khi nhận tiền xong ông P1 đã đưa bà H1 đi xem xét phần đất trên. Sau đó, bà H1 không tìm được người để tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên nên đến ngày 25/3/2019, ông P1 và bà

H1 làm văn bản hủy Hợp đồng ủy quyền số 507 và đã được công chứng số 540 ngày 25/3/2019. Cùng ngày, ông P1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà H1 được chứng thực số 541 ngày 25/3/2019 tại Văn phòng C3. Theo thỏa thuận thì bà H1 tự lo hết mọi thủ tục, giấy tờ, ông P1 không chịu trách nhiệm gì khác đối với việc chuyển nhượng. Còn quá trình bà H1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng đến đâu thì ông P1 không nắm được.

Ông P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L. Thực chất ông P1 không biết gia đình bà L ủy quyền cho bà P, bà P ủy quyền cho bà H, bà H chuyển nhượng cho bà T1 như thế nào nhưng khi ông P1 nhận chuyển nhượng của bà T1 thì bà T1 đã đứng tên hợp pháp trên giấy tờ. Văn phòng công chứng đã kiểm tra và xác nhận giấy tờ của bà T1 là hợp pháp. Việc ông P1 nhận chuyển nhượng từ bà T1, ông T2 là hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên việc bà L yêu cầu hủy các giấy tờ nêu trên ảnh hưởng đến giao dịch hợp pháp của ông P1, bà T1, ông T2 nên ông P1 không đồng ý.

Ông P1 thống nhất với yêu cầu của bà H1 vì việc ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là trên cơ sở những giấy tờ hợp pháp đã được văn phòng công chứng chứng thực. Thực tế, bà H1 đã nhận đất từ tháng 04/2018 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày: tính pháp lý về trình tự, thủ tục công chứng, ngày 19/12/2017 Văn phòng công chứng có tiếp nhận hồ sơ và làm các trình tự thủ tục theo luật định của pháp luật để chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà L và bên nhận ủy quyền là bà P theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyển số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền này là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền, bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần minh mẫn, sáng suốt, không bị ép buộc. Các bên đã tự đọc và ký tên vào hợp đồng, các bên không có thỏa thuận giao dịch dân sự vay tiền hoặc giấy bán đất liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên.

- Bà L yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyển số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD là không có cơ sở, bởi:

- + Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- + Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.
- + Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.
- + Các bên giao kết đã đọc lại hợp đồng này, đã đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của Công chứng viên (Công chứng viên Đoàn Cao T4).

- Ngày 19/12/2017, bà P và bà L đến Văn phòng C yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền đối với 02 quyền sử dụng đất sau:

+ Số công chứng 11750 đối với thửa đất 1277, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 02368 do Sở Tài Nguyên và môi trường cấp ngày 08/6/2017.

+ Số công chứng 11755 đối với thửa đất 1259, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 00232 do Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp ngày 18/8/2016.

Trên đây là hai hợp đồng ủy quyền thuộc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau và có chung chủ thể (bên ủy quyền là bà L và bên nhận ủy quyền là bà P).

- Ngày 29/12/2017, bà L và bà P có đến Văn phòng C ký văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền số công chứng 12275 quyền số 02/2017/CC-SCC/HĐGD có mặt bà L, bà P và ông Nguyễn Thanh P2 (người làm chứng cho bà L).

Sau khi chấm dứt hợp đồng ủy quyền trên với bà P, bà L có tiếp tục yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền với ông Vũ Hữu L2 và bà L có mời người làm chứng là ông Nguyễn Hải L4,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: tính pháp lý về trình tự thủ tục của Hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2018 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng số 00413, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 546 Bộ luật Dân sự về ủy quyền lại “có sự đồng ý của bên ủy quyền”. Và tại mục II điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2017, giữa bà L và bà P được Văn phòng C chứng nhận theo số công chứng 11755, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD “trong phạm vi ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền này, bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba”. Như vậy, theo điểm a khoản 1 Điều 546 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2017 và trình tự thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 41, Điều 55 Luật Công chứng năm 2015 Hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2018 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng số 00413, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng quy định tại Điều 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 00636 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD:

Theo khoản 1 Điều 398 Bộ luật Dân sự 2015, nội dung của hợp đồng “các bên trong hợp đồng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng”. Như vậy giá chuyển nhượng là do hai bên tự thỏa thuận với nhau và yêu cầu ghi trong hợp đồng. Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N không chứng kiến việc giao nhận số tiền giữa bà H và bà T1 (khoản 2 Điều 3 Hợp đồng ngày 09/02/2018 có nêu rõ: “Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”.)

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28/01/2018 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng số 00413, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 00636 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD: Văn phòng C2 đã chứng nhận hai hợp đồng trên theo đúng quy định của pháp luật. Bà L yêu cầu hủy hai hợp đồng nêu trên Văn phòng C2 không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V trình bày: về tính pháp lý về trình tự, thủ tục công chứng Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 366, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 507, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD

Về Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 366, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 13/4/2018 vẫn còn hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H1 là bên nhận ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 507, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 27/4/2018 và là bên nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 25/3/2019 vì:

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn P1 đã ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 540, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 25/3/2019 để hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 507, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018.

Ngay khi Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền được chứng nhận thì Hợp đồng ủy quyền số công chứng 507, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 chấm dứt hiệu lực theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà H1 và ông P1 có quyền giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 25/3/2019 là giá theo yêu cầu của các bên tham gia giao dịch. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa ông P1 và bà H1.

Người làm chứng ông Vũ Hữu L2 trình bày: khoảng tháng 11/2017, vợ chồng ông L2 có đặt cọc mua một phần thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương của bà L. Tuy nhiên, đến khi ông L2 hỏi thủ tục tách sổ thì bà L có nói là sổ đỏ đang cầm cho bà Trần Thị P ở xã Đ vay tiền thì ông L2 cùng vợ là Cù Thị H3 đến nhà bà P gặp bà P để chuộc lại sổ thì bà P đồng ý. Thống nhất bà P nhận của bà L (do vợ chồng ông L2 trả

thay) số tiền 60.000.000 đồng sau đó bà P và bà L hủy hợp đồng ủy quyền công chứng của thửa 1277 để bà L ủy quyền sang cho ông L2.

Ngày 29/12/2017, ông L2 cùng với vợ chồng bà P, vợ chồng bà L đến Phòng C4 để hủy hợp đồng ủy quyền thửa đất 1277 giữa bà L cho bà P. Sau đó bà L đã ủy quyền lại cho ông phần đất này. Ông L2 đã trả cho bà P số tiền 60.000.000 đồng trên đường đi về trên xe ô tô, còn bà P giao cho ông L2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1277 (hiện phần đất đó ông L2 đã thực hiện việc chuyển nhượng xong đối với bà L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông L2 không biết cụ thể tiền nợ gốc và lãi của bà L là bao nhiêu. Ông L2 không nghe ai đề cập đến thửa đất 1259 (ông L2 biết bà L cũng đã ủy quyền cho bà P thửa đất này). Ông không hứa hẹn hay nợ gì bà P như bà P đã trình bày, số tiền 60.000.000 đồng là do các bên đã thỏa thuận sẵn từ trước. Ông mang đủ tiền để giao cho bà P để trả thay cho bà L.

Ngày 02/01/2018, trên cơ sở sự nhờ vả của bà L, ông D ông L2 có đứng ra trả cho bà P số tiền 30.000.000 đồng ngay tại nhà ông L2 là số tiền mà ông D và bà L nói là tiền bà P đặt cọc để mua thửa 1259. Bà P đã nhận đủ số tiền 30.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền không làm giấy tờ gì ghi nhận. Số tiền này là số tiền nằm trong số tiền mua phần đất ở cạnh căn nhà hiện nay bà L đang sinh sống, ông L2 thanh toán 30.000.000 đồng sẽ được khấu trừ vào số tiền ông L2 mua đất của bà L.

Người làm chứng bà Vũ Thị T5 trình bày: Bà Vũ Thị T5 (tên thường gọi là Thủy H2) cư trú tại ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thường cho người dân vay để đáo hạn ngân hàng. Do thời gian đã lâu và đã cho vay rất nhiều người, sổ sách đã huỷ hết nên bà T5 không nhớ thông tin liên quan đến việc bà Trịnh Thị L có vay tiền của bà T5 hay không để cung cấp thông tin cho Tòa án. Tuy nhiên, bà T5 không nhận cầm sổ đỏ của những người đến vay tiền. Trường hợp của bà Trần Thị P thì bà T5 có biết bà P có nhận cầm sổ đỏ của những người đến vay tiền bà T5.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L đối với bà Trần Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

1.1. Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2017 giữa bà Trịnh Thị L và bà Trần Thị P.

Buộc bà Trần Thị P phải trả cho bà Trịnh Thị L số tiền 105.750.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng)

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 00413, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2018 tại Văn phòng C2 giữa bà Trần Thị P và bà Trần Thị H.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00636 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2018 tại Văn phòng C2 giữa bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị T1.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc yêu cầu huỷ hợp đồng ủy quyền số công chứng 336, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V giữa bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc T2 và ông Trần Văn P1.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị L về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc T2 do ông Trần Văn P1 đại diện ủy quyền với bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Vân

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2019 tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương giữa ông Trần Văn P1 và bà Nguyễn Thị H1 có hiệu lực pháp luật. Bà H1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với hợp đồng chuyển nhượng này.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 3 năm 2024, nguyên đơn bà Trịnh Thị L kháng cáo.

Các lần xét xử trước:

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2022/DS-PT ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2021/DS-ST ngày 21/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung:

Ngày 19/12/2017, nguyên đơn bà Trịnh Thị L và bị đơn bà Trần Thị P lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2017 tại Văn phòng C, theo đó, nguyên đơn bà L ủy quyền cho bị đơn bà P được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp...đối với quyền sử dụng đất diện tích 211m² thuộc thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 29/01/2018, bị đơn bà Trần Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 00413, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/01/2018 tại Văn phòng C2, nội dung ủy quyền như hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755.

Ngày 09/02/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00636 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2018 tại Văn phòng C2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất diện tích 211m² thuộc thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 17. Ngày 28/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T8 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc T2 và ông Trần Văn P1 lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 336, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V đối với thửa đất trên.

Ngày 27/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc T2 do ông Trần Văn P1 đại diện ủy quyền với bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng C3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng số 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất trên.

Nguyên đơn bà L cho rằng bà L là người không biết chữ, nên các hợp đồng ủy quyền được công chứng đều phải có người làm chứng, bà P lợi dụng việc bà L không biết chữ và sự nhẹ dạ, cả tin để yêu cầu bà L ký các giấy tờ do bà P viết, bà L không hề biết nội dung là gì, nên bà L không đồng ý các giấy tờ bà P cung cấp. Tuy nhiên, căn cứ vào sự thừa nhận của nguyên đơn bà L, bị đơn bà P qua các bản tường trình, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải thì có việc chuyển nhượng thật đối với thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 17 và các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự nguyện bằng hình thức hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, nguyên đơn bà L đồng ý ký ủy quyền thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 17, sau khi ký xong bị đơn bà P đã đặt cọc 30.000.000 đồng. Ngoài ra, cùng ngày 19/12/2017, nguyên đơn bà L, bị đơn bà P còn ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 17 (do trước đó nguyên đơn có vay của bị đơn số tiền 52.000.000 đồng), giao dịch này đã hoàn thành, hiện không có tranh chấp. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1259, tờ bản đồ số 17 trên cơ sở tự nguyện của nguyên đơn bà L, có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị lừa dối và bị đơn có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Dựa trên hợp đồng ủy quyền số công chứng 11755 được

công chứng và có hiệu lực các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 00413, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; số công chứng 00636 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; số công chứng 336, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD; số công chứng số 541, quyền số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD đã được xác lập, phát sinh hiệu lực. Do đó, các yêu cầu của nguyên đơn bà L về hủy các hợp đồng trên là không có cơ sở để chấp nhận. Do các yêu cầu của nguyên đơn bà L về hủy các hợp đồng trên là không có cơ sở để chấp nhận nên yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 21/2024/DSST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị L trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Bà Trịnh Thị L được cấp quyền sử dụng 02 thửa đất, gồm thửa số 1259 và thửa 1277 cùng tờ bản đồ số 17, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[3] Bà Trịnh Thị L có vay của bà Trần Thị P số tiền 50.000.000 đồng. Để thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho bà P thì bà L đã chuyển nhượng thửa đất 1277 cho ông Vũ Hữu L2 để lấy số tiền trả cho bà P. Do đó khoản tiền vay 50.000.000 đồng giữa bà L với bà P và thửa đất 1277 không còn liên quan trong tranh chấp giữa bà L với bà P tại vụ án này. Các bên chỉ còn tranh chấp các giao dịch liên quan đến thửa đất 1259.

[4] Thửa đất 1259 được bà L thực hiện các giao dịch như sau:

[5] Theo sự thống nhất của bà L và bà P thì bà L chuyển nhượng cho bà P thửa đất 1259 với giá 135.000.000 đồng, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định mà lập hợp đồng ủy quyền, cụ thể ngày 19/12/2017 tại Văn phòng C, xã L, huyện B bà L ký hợp đồng ủy quyền cho bà P các quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng, ủy quyền lại, thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày công chứng là ngày 19/12/2017.

[6] Ngày 29/01/2018, trên cơ sở hợp đồng ủy quyền của bà L cho bà P đối với thửa đất 1259 thì bà P ủy quyền lại bà Trần Thị H được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 29/01/2018, trong đó có nội dung bà Trần Thị H được quyền chuyển nhượng thửa đất 1259.

[7] Bà H thừa nhận, do bà P nhờ bà H vay số tiền 1.300.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị T1; bà P đưa cho bà Hoa giấy chứng nhận 04 thửa đất, trong đó có thửa 1259 (thửa 1259 không xác định số tiền vay cụ thể) để cầm cố làm tin. Do bà P không có tiền trả lại cho bà H để bà H trả cho bà T1 nên ngày 09/02/2018, bà Trần Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 thửa đất 1259 được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 09/02/2018 để cầm trừ số tiền vay. Ngày 28/3/2018, bà Nguyễn Thị T1 được đứng tên thửa đất 1259.

[8] Ngày 13/4/2018, bà Nguyễn Thị T1, ông Dương Quốc T2 ký ủy quyền cho ông Trần Văn P1 được quyền sử dụng thửa đất 1259, trong đó có quyền chuyển nhượng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V chứng nhận.

[9] Ông Trần Văn P1 thừa nhận bà P là chị ruột ông P1. Tháng 4/2018 ông P1 nhận chuyển nhượng 04 thửa đất của bà T1, trong đó có thửa đất 1259 đã đứng tên bà T1. Bà T1 và ông P1 không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền, trong đó ông Trần P1 có quyền chuyển nhượng thửa đất 1259.

[10] Ngày 25/3/2019, tại Văn phòng C3, ông Trần Văn P1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 thửa đất 1259 đã được Văn phòng công chứng chứng nhận. Ngày 02/4/2019, bà H1 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân huyện B nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận do cùng ngày 02/4/2019, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất 1259.

[11] Bà Nguyễn Thị H1 thừa nhận ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông P1 thửa đất 1259 với giá 350.000.000 đồng nhưng đến nay chưa được cấp quyền sử dụng do Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất 1259.

[12] Với tài liệu chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định, bà L đã đồng ý chuyển nhượng thửa 1259 cho bà P với giá trị 135.000.000 đồng, tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp chỉ có căn cứ xác định bà P thanh toán cho bà L 30.000.000 đồng và được bà L thừa nhận. Số tiền còn lại 105.000.000 đồng bà P trình bày đã thanh toán cho bà L nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, đồng thời bà L không thừa nhận. Do đó, bà P còn nợ bà L 105.000.000 đồng đến nay chưa trả.

[13] Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết về hậu quả hợp đồng ủy quyền vô hiệu trên cơ sở giá trị đất chuyển nhượng 135.000.000 đồng giữa bà L với bà P là cao hơn giá trị đất định giá năm 2018 (tổng giá trị đất là 47.055.000 đồng, bút lục 432) là đảm bảo quyền lợi cho bà P.

[14] Quá trình tố tụng xét xử sơ thẩm lại vụ án từ tháng 3/2022 cho đến nay, nguyên đơn không đồng ý định giá lại thửa đất 1259, tại cấp phúc thẩm đã được Hội đồng xét xử giải thích về định giá lại thửa đất 1259 để xem xét quyền lợi cho các bên nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do đó, không có cơ sở định

giá lại thửa đất 1259, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá trị chuyển nhượng để giải quyết vụ án là đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

[15] Tại cấp phúc thẩm, bà L kháng cáo nhưng không có chứng cứ khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L.

[16] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Trịnh Thị L phải chịu 300.000 đồng.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trịnh Thị L.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: nguyên đơn bà Trịnh Thị L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng tại Biên lai số 0002696 ngày 07/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài

