

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG
DƯƠNG**

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

Bản án số: 240/2023/DS-PT
Ngày: 22-6-2023
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 306/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 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 40/2022/DS-ST ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1978; địa chỉ: số B, đường T, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Hải L, sinh năm 1984; địa chỉ: SCB-0908 - tầng 9 - block B, số C, đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/3/2021); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1983; địa chỉ: số F, đường N, KDC B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương Dương; chỗ ở hiện tại: Công ty TNHH Đ; địa chỉ: lô M, đường Đ, khu phố B, phường H, thành phố T, Bình Dương; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

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

1. Văn phòng C5, tỉnh Bình Dương: địa chỉ: đường H, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ô. Lô G, khu phố T, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Tạ Văn T, sinh năm 1976; địa chỉ: khu H, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: T, khu phố B, phường T, thành phố T, Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Phan Thị Nguyệt Á, sinh năm 1982; địa chỉ: số C, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2023); có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố D, phường T, thị xã B, Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A, khu phố D, phường H, thị xã B, Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà C1: Bà Dương Cẩm T1, sinh năm 1997; địa chỉ liên lạc: số B, tổ G, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2023); có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông C2: Bà Vũ Thị Ngọc A, sinh năm 1998; HKTT: thôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: số C, đường L, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền 05/11/2021); có mặt.

6. Văn phòng C6; địa chỉ: số E, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Bà Hoàng Thị L1, sinh năm 1990; địa chỉ: số B, đường T, khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn T, ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn là người đứng tên quyền sử dụng đất tại 02 thửa đất có thông tin cụ thể như sau: thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8, diện tích 246m² (trong đó đất ở là 162m², đất trồng cây lâu năm là 84m²) tọa lạc tại địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/11/2019 và thửa số 1623, tờ bản đồ số 20-8, diện tích 238m² (trong đó đất ở là 159m², đất trồng cây lâu năm là 79m²) tọa lạc tại địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CS006730 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019. Ngày 01/12/2020, nguyên đơn có ký hợp đồng ủy quyền với ông **Nguyễn Văn M** với mục đích là để ông **M** thay mặt thực hiện duy nhất giao dịch chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên. Việc ủy quyền được công chứng tại **Văn phòng C** Mới, tỉnh Bình Dương, công chứng số 019059, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa số 1623 và công chứng số 019060, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa số 1619. Theo thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền số 019059 và số 019060 thì nguyên đơn ủy quyền cho ông **M** để thực hiện các công việc sau:

“Thay mặt nguyên đơn quản lý, sử dụng, liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin xác nhận tình trạng đất, xin giấy phép xây dựng, điện, nước, trích đo, gia hạn thời hạn sử dụng đất, định vị thổ cư, dịch chuyển thổ cư, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đặc lại diện tích, cập nhật biến động, trích lục, tách thửa, hợp thửa, nhận kết quả trích đo, nhận kết quả trích lục, xin điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền: đặt cọc, chuyển nhượng, mua bán, tặng cho, thế chấp, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng mua bán, hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng ủy quyền, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, góp vốn, nhận tiền đền bù (nếu có), được ủy quyền lại cho bên thứ ba với phạm vi ủy quyền nêu trên (chấm dứt, hủy hợp đồng ủy quyền cho bên thứ ba), ngay cả khi thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự điều chỉnh thay đổi đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS006730 (số vào sổ cấp GCN: CS09159) do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019. Trong quá trình thực hiện việc ủy quyền trên, bên B được quyền đại diện bên A ký nhận cọc, nhận tiền cọc, quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập, ký tên trên các giấy tờ và quyết định những vấn đề liên quan đến việc ủy quyền trên. Theo như phạm vi ủy quyền thì nguyên đơn đã giao cho ông **M** bản chính của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên để thực hiện các công việc được ủy quyền.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện các hợp đồng ủy quyền trên, ông **M** đã tự ý lấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cùng bản gốc các hợp đồng ủy quyền để đem đi thế chấp cho bên thứ ba lấy số tiền 4.800.000.000 đồng để tiêu xài cá nhân mà không có sự đồng ý và thông báo cho nguyên đơn ông **C**. Ngày 13/12/2020, sau khi nguyên đơn phát hiện sự việc, ông **M** đã viết giấy cam kết. Theo đó, ông **M** cam kết đến ngày 18/12/2020 sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 1619, 17 ngày sau (tức ngày 04/01/2021) sẽ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1623. Nhưng cho đến thời điểm hiện tại ông **M** không thực hiện theo đúng cam kết của mình, không giao trả 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Ông **M** đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp cụ thể:

Ông M đã thực hiện hành vi vượt quá phạm vi ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền số 019059 và Hợp đồng ủy quyền số 019060 ký ngày 01/12/2020: theo thỏa thuận tại Điều 1 của các hợp đồng ủy quyền thì nguyên đơn ủy quyền cho ông M thực hiện quyền thế chấp nhưng không ủy quyền cho ông M được nhận tiền thế chấp quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Theo đó, nguyên đơn chỉ ủy quyền cho ông M được nhận tiền cọc, tiền chuyển nhượng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền đền bù (nếu có). Ngoài ra, ông M không được nhận tiền cho bất cứ giao dịch nào khác. Việc ông M thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lấy số tiền 4.800.000.000 đồng không hề có sự đồng ý của nguyên đơn. Mặt khác, tại Giấy cam kết ngày 13/12/2020, ông M có cam kết với nguyên đơn là sẽ trả lại 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1619 và 1623. Như vậy, theo nội dung này thì ông M đã thừa nhận việc ông M thực hiện hành vi vượt quá phạm vi mà nguyên đơn ủy quyền.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng ủy quyền, ông M không thực hiện thông báo cho nguyên đơn về việc thực hiện hành vi thế chấp: theo quy định tại điểm a khoản 1 của các hợp đồng ủy quyền đã ký và khoản 1 Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên nhận ủy quyền có nghĩa vụ “thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó”. Tuy nhiên, thời điểm ông M thực hiện việc thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M không có bất cứ thông báo nào cho nguyên đơn biết về việc này. Như vậy, nguyên đơn cho rằng hành vi của ông M đã vi phạm hợp đồng, cụ thể là vi phạm về nghĩa vụ thông báo.

Nguyên đơn không có liên quan và không có bất cứ nghĩa vụ nào đối với hành vi thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M. Ông M thực hiện thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để nhận số tiền 4.800.000.000 đồng, số tiền này ông M dùng để tiêu xài cho cá nhân ông M. Nguyên đơn không nhận bất cứ khoản lợi nào từ việc thế chấp này, do đó về số tiền mà ông M nhận được từ việc thế chấp thì ông M phải hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định tại khoản 1 Điều 143 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ năm 2019 đến nay nguyên đơn vẫn sử dụng nhà trên đất (nhà hiện hữu trên đất nhưng chưa được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để làm kho chứa hàng hóa vật liệu xây dựng (nhà có bảo vệ trông giữ) nguyên đơn chưa từng bàn giao nhà đất này cho ông M hay bất cứ người nào khác.

Nguyên đơn cho rằng ông M đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền đối với ông M nữa. Theo đó, ngày 24/12/2020 nguyên đơn đã có văn bản thông báo cho Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương về việc chấm dứt thực hiện Hợp đồng ủy quyền số 019059 và Hợp đồng ủy quyền số 019060. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Công chứng năm 2014 thì “Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả

những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó”. Sau khi thống nhất ông M đã hứa cùng nguyên đơn ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục hủy bỏ các hợp đồng ủy quyền đã ký nhưng đến giờ ông M vẫn trốn tránh, chưa thực hiện. Do đó, nguyên đơn chưa thực hiện được việc chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng ủy quyền nêu trên theo đúng quy định. Nay khởi kiện yêu cầu Tòa án các vấn đề như sau:

Đề nghị tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 019059 và Hợp đồng ủy quyền số 019060 quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng C Mới tỉnh Bình Dương ngày 01/12/2020. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 8756, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2020 được ký tại Văn phòng C5, tỉnh Bình Dương. Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 8528, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2020 được ký tại Văn phòng C5, tỉnh Bình Dương. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng bà Nguyễn Thị C1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, khu phố H, phường H, thành phố T, Bình Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 số Công chứng 256 quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD của Văn phòng C6. T2 buộc ông Nguyễn Văn M trả lại cho nguyên đơn ông C 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS006730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/11/2019 thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 20-8, địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/11/2019 cho ông Lê Văn C đối với thửa đất số 1619, tờ bản đồ số 20-8, địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn trình bày: trước tháng 10 năm 2020, ông M và ông C có thỏa thuận miệng góp vốn để làm ăn và ông C kêu không có tiền nên góp 02 lô đất và sau đó làm định giá 02 lô đất giá trị khoảng 4.500.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng, sau khi hai bên thống nhất thì ông C ủy quyền 02 lô đất vào ngày 20/11/2020 và ông M có gửi hợp đồng góp vốn qua zalo và hai bên thống nhất sơ bộ bằng miệng và đến ngày 23/11/2020, ông C cùng vợ đến Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương ký hợp đồng ủy quyền sang cho ông M, nhưng sau khi ký xong thì ông C không đủ giấy chứng nhận độc thân nên chưa ký được hồ sơ công chứng ngày hôm đó. Đến ngày 26/11/2020, ông C mới đưa giấy chứng nhận độc thân để trong hồ sơ công chứng. Sau khi ông C đưa hồ sơ cho ông M bổ sung công chứng để lấy hồ sơ về và khi lên lấy hồ sơ thì bên công chứng có gọi cho ông C xác nhận và sau đó ông C xác nhận hồ sơ được phát hành. Sau một thời gian khoảng 60 ngày thì ông C có đòi lại tiền hoặc đất thì ông M báo là đã đầu tư rồi, vì vậy ông M mong Tòa án xem xét giải quyết:

Đối với yêu cầu hủy 02 Hợp đồng ủy quyền số 019060, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại Văn phòng C Mới, tỉnh Bình Dương ngày 01/12/2020 và Hợp đồng ủy quyền số 8756, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2020 được ký tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Lúp tỉnh C5 thì ông M không đồng ý vì hiện nay đã chuyển nhượng cho người

khác theo hợp đồng miệng góp vốn giữa ông M và ông C. Đối với giấy cam kết ngày 13/12/2020, ông M cam kết sẽ trả cho ông C số tiền 02 lô đất mà ông C ủy quyền cho ông M là 5.500.000.000 đồng thì do ông M viết cam kết. Tuy nhiên, hiện nay tình hình kinh tế khó khăn do đó ông M yêu cầu được ông C thỏa thuận cho ông M có thời gian để thanh toán số tiền 5.500.000.000 đồng cho ông C.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày: ông Nguyễn Văn M là người được ông Nguyễn Văn C3 ủy quyền thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8, diện tích 246m² tọa lạc tại địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/11/2019 cho ông Nguyễn Văn C3 theo Hợp đồng ủy quyền chứng số 019060, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương.

Dựa vào hợp đồng ủy quyền trên và nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn C2, ngày 06/12/2020, bà C1 có nhận chuyển nhượng của ông M và ký biên nhận cọc đối với ông Nguyễn Văn M để đảm bảo việc chuyển nhượng đất cho ông C2 giá trị chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng, sau khi ký nhận biên nhận cọc với ông M và đã giao số tiền 600.000.000 đồng và yêu cầu ông M ký hợp đồng ủy quyền qua bà C1 để bà C1 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C2. Ngày 07/12/2020, ông Nguyễn Văn M ký hợp đồng ủy quyền cho bà C1 theo Hợp đồng ủy quyền số 8756, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2020 được ký tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Lúp tỉnh C5 nội dung bà C1 thay mặt ông M thực hiện toàn bộ nội dung ủy quyền theo Điều 1 Hợp đồng ủy quyền chứng số 019060, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 r chứng Thành Phố M, tỉnh Bình Dương và bà C1 đã giao số tiền 1.700.000.000 đồng còn lại cho ông M.

Như vậy bà C1 được quyền nhận đặt cọc và chuyển nhượng thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8 và bà C1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C2 thửa đất trên là 2.750.000.000 đồng và bà C1 nhận đặt cọc ông C2 số tiền 500.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông C2 và nhận của ông C2 là 2.250.000.000 đồng. Tổng cộng giá chuyển nhượng là 2.750.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà C1 không đồng ý và yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 số công chứng 256, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C6.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn T trình bày: ông T có nhận chuyển nhượng của ông M thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 20-8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS006730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/11/2019 cho tôi đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 20-8, địa chỉ: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 8528, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 với số tiền là 2.500.000.000 đồng và ông

M đã nhận đủ số tiền trên. Nay, ông **T** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền sang tên quyền sử dụng đất thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 20-8 sang tên ông **T** và không đồng ý theo đơn kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C2** và người đại diện theo ủy quyền trình bày: qua thông tin bạn bè quen biết thì ông **C2** biết bà **Nguyễn Thị C1** có nhu cầu chuyển nhượng đất thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8, diện tích 246m² tọa lạc tại địa chỉ: **phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 019060, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại **Văn phòng C** Mới, tỉnh Bình Dương ngày 01/12/2020 và Hợp đồng ủy quyền số 8756, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 số công chứng 256 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của **Văn phòng C6** và yêu cầu trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 thì ông **C2** không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông **C2**. Ông **C2** đã trả đủ tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất này nhưng hiện đang có tranh chấp, ông **C2** chờ giải quyết mới sang tên cho ông **C2**, ông **C2** đề nghị Tòa án sớm giải quyết để bà **C1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông **C2**. Đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 số công chứng 256, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của **Văn phòng C6**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Văn C** đối với bị đơn ông **Nguyễn Văn M** về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Hợp đồng ủy quyền số 019059 và Hợp đồng ủy quyền số 019060 quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại **Văn phòng C** Mới, tỉnh Bình Dương ngày 01/12/2020 giữa ông **Lê Văn C** cho ông **Nguyễn Văn M** đối với diện tích 246m² thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C** và diện tích 238m² thửa số 1623, tờ bản đồ số 20-8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS006730 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C** vô hiệu.

1.2. Hợp đồng ủy quyền số 8756, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2020 được ký tại **Văn phòng C5**, tỉnh Bình Dương giữa ông **Nguyễn Văn M** bà **Nguyễn Thị C1** đối với diện tích 246m² thửa số 1619, tờ bản

đồ số 20-8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C** vô hiệu.

1.3. Hợp đồng ủy quyền số 8528, quyền số 12/TP/CC-SCC/HDGD ngày 02/12/2020 được ký tại **Văn phòng C5**, tỉnh Bình Dương giữa ông **Nguyễn Văn M** và ông **Tạ Văn T** đối với diện tích 238m² thửa số 1623, tờ bản đồ số 20-8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS006730 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C** vô hiệu.

1.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 số công chứng 256 quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD của **Văn phòng C6** giữa bà **Nguyễn Thị C1** và ông **Nguyễn Văn C2** đối với diện tích 246m² thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C** vô hiệu.

2. Về số tiền giao trả như sau:

2.1. Ông **Nguyễn Văn M** có trách nhiệm hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị C1** số tiền 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng) theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 06/12/2020.

2.2. Bà **Nguyễn Thị C1** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn C2** số tiền 2.750.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 10/01/2021.

2.3. Ông **Nguyễn Văn M** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Tạ Văn T** số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) theo Giấy biên nhận ngày 02/12/2020.

3. Về giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

3.1. Ông **Nguyễn Văn C2** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Lê Văn C** 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 đối với thửa đất số 1619, tờ bản đồ số 20-8, địa chỉ: **phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

3.2. Ông **Tạ Văn T** có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông **Lê Văn C** 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS006730 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C** đối với thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 20-8, địa chỉ: **phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

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

Sau khi tuyên án, ngày 22/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Tạ Văn T**; ngày 01/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị C1**, ông **Nguyễn Văn C2** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, liên quan ông **Tạ Văn T**, bà **Nguyễn Thị C1**, ông **Nguyễn Văn C2** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung:

Xét Hợp đồng ủy quyền số 019059 và Hợp đồng ủy quyền số 019060 quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại **Văn phòng C** Mới, tỉnh Bình Dương kính Dương ngày 01/12/2020 giữa ông **Lê Văn C** cho ông **Nguyễn Văn M** đối với diện tích 246m² thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C** và diện tích 238m² thửa số 1623, tờ bản đồ số 20-8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS006730 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C**: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng khi ông **C** và ông **M** thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền thì trên thửa 1619 có 01 căn nhà cấp 4, xây trước năm 2000, kết cấu tường xây tô, mái ngói, nền gạch do ông **C** quản lý, sử dụng; trên thửa 1623 có 01 nhà tiền chế, cột đúc bê tông, mái ngói nền xi măng do ông **C** quản lý, sử dụng nhưng không thỏa thuận tài sản trên đất nên vô hiệu thuộc trường hợp có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông **C** và ông **M** không cung cấp chứng cứ để chứng minh việc ký hợp đồng ủy quyền thay thế cho giao dịch chuyển nhượng hay góp vốn. Nên việc thực hiện hợp đồng ủy quyền không phụ thuộc vào có hay không có việc thỏa thuận tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên 02 hợp đồng ủy quyền vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là không đúng quy định.

Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2020 giữa ông **Nguyễn Văn M** và bà **Nguyễn Thị C1** đối với diện tích 246m² thửa số 1619 và Hợp đồng ủy quyền ngày 02/12/2020 giữa ông **Nguyễn Văn M** và ông **Tạ Văn T** đối với diện tích 238m² thửa số 1623: theo biên bản về việc kiểm tra giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục 340-343) thể hiện lời trình bày của ông **M**, bà **C1**, ông **T** đều xác định việc ký hợp đồng ủy quyền thay cho hợp đồng chuyển nhượng nên có căn cứ xác định 02 hợp đồng ủy quyền này che giấu cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **M** với bà **C1**, giữa bà **C1** với ông **C2** đối với thửa đất số 1619; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **M** với ông **T** đối với thửa đất số 1623: do trên thửa đất số 1619 và 1623 đều có tài sản trên đất nhưng các bên giao dịch chuyển nhượng không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất và hiện do ông **C** là người trực

tiếp quản lý và sử dụng. Nên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nhưng bản án sơ thẩm chỉ giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C1 với ông C2 vô hiệu mà không xem xét giao dịch chuyển nhượng giữa ông M với bà C1 đối với thửa 1619, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông T đối với thửa đất số 1623.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Tuy nhiên, Tòa án lại áp dụng Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng” để giải quyết hậu quả: ông M trả tiền cho bà C1, bà C1 trả tiền cho ông C2 đối với thửa đất 1619, ông M trả tiền cho ông T đối với thửa 1623 mà không xem xét giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất (nếu có). Trong khi đó, nếu tuyên các giao dịch vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*” và tính giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình nên cần tách giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ kiện khác mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2, Văn phòng C Mới, Văn phòng C6, bà Hoàng Thị L1 đã có đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 04/7/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Ngày 14/7/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 996/TB-TA đối với ông M và đã niêm yết cho ông M hợp lệ. Tuy nhiên, ông M không thực hiện việc đóng tạm ứng án phí phúc thẩm theo thông báo của Tòa án, do đó Tòa án cấp sơ thẩm ban hành thông báo trả lại đơn kháng cáo cho ông M là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Lê Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Hợp đồng ủy quyền số: 019059, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 và hủy Hợp đồng ủy quyền số: 019060, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 giữa nguyên đơn ông C và bị đơn ông M đã được Văn phòng C Mới công chứng; hủy Hợp đồng ủy quyền số: 8528, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2020 giữa bị đơn ông M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Văn T đã được Văn phòng Công chứng

Nguyễn Văn L2, thị xã B công chứng; hủy Hợp đồng ủy quyền số: 8756, quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/12/2020 giữa bị đơn ông M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2, thị xã B công chứng; hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Văn C2 đã được Văn phòng C6, Bình Dương công chứng số 256, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2021; yêu cầu bị đơn ông M trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số CS 006730 và số CS 259507 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/11/2019 cho ông Lê Văn C đối với 02 thửa đất số 1619, 1623, tờ bản đồ số 20-8, tọa lạc tại: phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông M thừa nhận ông M và ông C có ký kết các Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C Mới, Bình Dương ngày 01/12/2020.

Bị đơn ông M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà C1, ông C2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng việc ký kết Hợp đồng ủy quyền giữa ông C và ông M tại Văn phòng công chứng là hợp pháp, còn việc bị đơn ông M ký Hợp đồng ủy quyền cho ông T, bà C1, ông C2 thực chất chính là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 1619 và 1623 của ông C. Phía ông T, bà C1 đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông M xong.

Xét thấy tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Ngày 01/12/2020, tại Văn phòng C Mới ông Lê Văn C đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M đối với 02 thửa đất số 1619, 1623, tờ bản đồ số 20-8 do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền đã được công chứng. Đến ngày 02/12/2020, bị đơn ông M ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Tạ Văn T tại Văn phòng C5, thị xã B nội dung quy định tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất 1623.

Ngày 07/12/2020, bị đơn ông M tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị C1 thực hiện lại nội dung ủy quyền đối với thửa 1619, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2, thị xã B. Đến ngày 15/01/2021, bà C1 đã chuyển nhượng thửa đất 1619 cho ông Nguyễn Văn C2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C6 công chứng số 256, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng thửa đất 1619 là 2.750.000.000 đồng, ông C2 đã thanh toán tiền cho bà C1, nhưng chưa thực hiện được thủ tục đăng ký biến động sang tên sổ do có sự tranh chấp của ông C và ông M.

Phía nguyên đơn cho rằng trong quá trình thực hiện Hợp đồng ủy quyền, bị đơn ông M đã tự ý đem 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất 1619, 1623 thế chấp cho bên thứ 03 để lấy số tiền 4.800.000.000 đồng sử dụng vào mục đích cá nhân mà không được sự đồng ý của nguyên đơn và cũng

không thông báo cho ông C biết là đã vi phạm nội dung của hợp đồng ủy quyền nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông M và ông T, hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà C1, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C1 và ông C2. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông M phải trả lại cho nguyên đơn 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng việc ký hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp. Từ đó, ông M ký hợp đồng ủy quyền với bà C1, ông T, thực tế là ông M chuyển nhượng để nhận số tiền của ông T là 2.500.000.000 đồng và bà C1 là 2.300.000.000 đồng.

Xét Hợp đồng ủy quyền số 019059 và Hợp đồng ủy quyền số 019060 do Văn phòng C Mới, tỉnh Bình Dương lập ngày 01/12/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 119, từ Điều 562 đến 567 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại thời điểm ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn, tự nguyện, không bị ai ép buộc, đồng thời ông C là chủ sử dụng hợp pháp đối với 02 thửa đất trên nên có quyền ủy quyền cho ông M thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Việc hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng và việc công chứng đã thực hiện đúng thủ tục theo quy định từ Điều 42 đến Điều 50; Điều 55 Luật Công chứng 2014. Do đó, Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 các bên đã ký kết đã phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng.

Nội dung Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 đối với 02 thửa đất 1619, 1623 có cùng nội dung như sau: bên A (ông C) đồng ý cho bên B (ông M) được toàn quyền thay mặt bên A quản lý, sử dụng, liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin xác nhận tình trạng đất, xin giấy phép xây dựng, điện nước, trích đo, gia hạn thời gian sử dụng đất, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc lại diện tích, cập nhật biến động, trích lục, tách thửa, hợp thửa, tặng cho, thế chấp, hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng mua bán, hủy hợp đồng tặng cho, hủy hợp đồng thế chấp (kể cả thế chấp để đảm bảo cho bên thứ 3), hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng ủy quyền, cho thuê, thanh lý hợp đồng, góp vốn, nhận tiền đền bù (nếu có): được quyền ủy quyền lại cho bên thứ 3 với phạm vi ủy quyền nêu trên (chấm dứt, hủy hợp đồng ủy quyền cho bên thứ 3) ngay cả khi thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự điều chỉnh thay đổi đối với thửa đất 1619 và thửa 1623... Trong quá trình thực hiện việc ủy quyền trên, bên B được quyền đại diện bên A ký nhận cọc, nhận tiền cọc, quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lập, ký tên trên các giấy tờ và quyết định những vấn đề liên quan đến việc ủy quyền trên.

Trong quá trình thực hiện nội dung công việc ủy quyền, bị đơn ông **M** thay mặt ông **C** đã chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 1619, 1623 cho ông **T**, bà **C1** với hình thức hợp đồng ủy quyền với tổng giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất là 4.800.000.000 đồng, chuyển nhượng thửa 1619 cho ông **T** giá là 2.500.000.000 đồng và chuyển nhượng thửa 1623 cho bà **C1** giá là 2.300.000.000 đồng nhưng ông **M** không thông báo cho nguyên đơn ông **C** biết và cũng không giao lại số tiền 4.800.000.000 đồng cho ông **C** mà sử dụng vào mục đích cá nhân là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận ủy quyền theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 và khoản 1, 2 Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn ông **C** có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền đối với ông **M** theo quy định Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ký kết với ông **M** là có cơ sở chấp nhận.

Việc nguyên đơn ông **C** và bị đơn ông **M** ủy quyền 02 thửa đất thửa đất 1619, 1623 ngày 01/12/2020 đã được công chứng về nội dung ủy quyền như đã phân tích trên nhưng không có thỏa thuận về tài sản là nhà gắn liền trên đất, và các công trình phụ khác trên đất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2022 (bút lục 221) và ngày 26/4/2023 thể hiện trên thửa đất 1619 có 01 căn nhà cấp 04, diện tích 86,2m², 01 nhà tiền chế cột đúc bê tông, mái ngói, nền xi măng, xây dựng trên thửa đất 1623, diện tích 56,3m², các công trình phụ gồm: hàng rào lưới B40, trụ xi măng, cổng sắt, trụ bê tông, giếng khoan, hiện nay nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Nguyên đơn và bị đơn không có lập văn bản thỏa thuận đối với các tài sản trên đất nên khi bị đơn được ủy quyền sau đó, giao dịch chuyển nhượng với ông **T**, bà **C1**, ông **C2**, thì không thể thực hiện được. Căn cứ vào khoản 02 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau: *“trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”*. Như vậy, hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết ngày 01/12/2020 đối với 02 thửa đất 1619, 1623 do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất thì tài sản trên đất có nhà và các công trình phụ trên đất hiện do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng bị vô hiệu theo quy định điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 do có đối tượng không thực hiện được.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa nhận bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 15/01/2021, bà **Nguyễn Thị C1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8, diện tích 246m² trên cho ông **Nguyễn Văn C2** với số tiền 2.750.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 256 quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD của **Văn phòng C6**. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2022 thể hiện thửa số

1619, tờ bản đồ số 20-8 có 01 căn nhà cấp 4 diện tích qua đo đạc thực tế là 86,2m² hiện do ông **Lê Văn C** đang quản lý sử dụng. Như vậy, ông **Nguyễn Văn C2** khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8 từ bà **Nguyễn Thị C1** nhưng ông **C2** không đến xem xét thực địa quyền sử dụng đất thửa số 1619 về tài sản trên đất nhận chuyển nhượng hiện do ai đang quản lý sử dụng và theo quy định tại khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do có tài sản trên đất là nhà và các công trình phụ trên đất mà nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận bằng văn bản cho nên việc bà **C1** chuyển nhượng cho ông **C2** là không thể thực hiện được. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 256, quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD của **Văn phòng C6** giữa bà **Nguyễn Thị C1** và ông **Nguyễn Văn C2** đối với thửa số 1619, tờ bản đồ số 20-8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS259507 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cấp cho ông **Lê Văn C** bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chưa biến động sang tên đối với thửa đất số 1619 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2021 chưa phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 nên ông **Nguyễn Văn C2** không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét Hợp đồng ủy quyền số 8528, quyền số 12/TP/CC-SCC/HDGD ngày 02/12/2020 giữa ông **Nguyễn Văn M** và ông **Tạ Văn T** thửa số 1623, tờ bản đồ số 20-8, diện tích 238m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS006730 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Lê Văn C** tọa lạc tại địa chỉ: **phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương** thì ông **M** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Tạ Văn T** bằng hình thức ủy quyền với số tiền 2.500.000.000 đồng. Như vậy, giữa ông **M** và ông **T** giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng qua hình thức ủy quyền nhằm trốn thuế, vi phạm pháp luật về chính sách thuế và theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”, ông **T** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức ủy quyền nêu trên thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 20-8 thì trên đất có căn nhà diện tích 56,3m² hiện do ông **Lê Văn C** đang quản lý sử dụng, như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có đối tượng không thực hiện được cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm cũng như phúc thẩm đã giải thích nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng

vô hiệu hay không nhưng các đương sự đều có ý kiến không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; riêng bị đơn vắng mặt trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và chỉ có bản tự khai không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa bị đơn yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đồng ý thanh toán tiền cho nguyên đơn theo giá trị của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thanh toán cho bị đơn là 4.800.000.000 đồng và đồng ý trả lãi suất cho nguyên đơn. Như vậy, quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu phản tố, cũng như những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này các đương sự không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại. Do đó, không có cơ sở để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Trường hợp các đương sự có yêu cầu sẽ xem xét, giải quyết bằng vụ án khác.

Ông **Tạ Văn T** và ông **Nguyễn Văn C2** hiện đang giữ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **Lê Văn C** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương** cấp ngày 19/11/2019 thuộc thửa đất số 1619, 1623, tờ bản đồ số 20-8 nên ông **T**, ông **C2** phải có trách nhiệm giao trả 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông **Lê Văn C**.

Về số tiền thù lao hợp đồng ủy quyền số 019059 và số 019060 quyền số 12/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được ký tại **Văn phòng C** Mới, tỉnh Bình Dương, Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 8756, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C5**, tỉnh Bình Dương, Hợp đồng ủy quyền số 8528, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2020 tại **Văn phòng C5**, tỉnh Bình Dương các bên đương sự khai nhận chưa giao nhận số tiền 500.000 đồng theo hợp đồng ủy quyền nên không đặt ra xem xét.

Bà **Nguyễn Thị C1** giao cho ông **Nguyễn Văn M** số tiền 2.300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1619, tờ bản đồ số 20-8 theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 06/12/2020. Do đó ông **Nguyễn Văn M** có trách nhiệm giao trả cho bà **C1** số tiền 2.300.000.000 đồng.

Ông **Nguyễn Văn C2** giao cho bà **Nguyễn Thị C1** số tiền 2.750.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1619, tờ bản đồ số 20-8 theo giấy biên nhận đặt cọc ngày 10/01/2021, do đó bà **C1** có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông **Nguyễn Văn C2** số tiền 2.750.000.000 đồng.

Ông **Tạ Văn T** giao cho ông **Nguyễn Văn M** số tiền là 2.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1623, tờ bản đồ số 20-8 theo giấy biên nhận đặt cọc vào ngày 02/12/2020, do đó ông **Nguyễn Văn M** có trách nhiệm hoàn trả cho ông **Tạ Văn T** số tiền là 2.500.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **T**, bà **C1**, ông **C2** kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Tạ Văn T**, ông **Nguyễn Văn C2**, bà **Nguyễn Thị C1**.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí định giá tài sản tại Tòa án cấp phúc thẩm: Bà **Nguyễn Thị C1** phải chịu 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng), bà **C1** đã nộp xong.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông **Tạ Văn T**, ông **Nguyễn Văn C2**, bà **Nguyễn Thị C1** mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng ông **T**, ông **C2**, bà **C1** đã nộp theo Biên lai số 0001671, 0001670, 0001669 cùng ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 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 phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương
- Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng

