

Bản án số: 186/2023/DS-PT

Ngày: 23-9-2023

*V/v “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hợp đồng ủy quyền”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Nga

Ông Phạm Tiến Hiệp

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:** Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 17 và 23 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 129/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 08 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2023/QĐXX-PT ngày 28/8/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Thái Thị Kim P**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 240, Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: ông Lâm Thanh T, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: thôn LS, xã NX, huyện KN, tỉnh Đắk Nông.

**2. Bị đơn:** Bà **Cao Thị K**, sinh năm 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1989(có mặt)

Địa chỉ: Ấp 11A, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

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

- Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố NT, Thị trấn LN, huyện LN, tỉnh Bình Phước

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1989 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 11A, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

- Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Địa chỉ: xã ĐL, huyện ĐG, tỉnh Đắk Nông

- Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 5B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Địa chỉ: xã QP, huyện QĐ, tỉnh Thừa Thiên Huế

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

*Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, ông P1, bà H và bà H1: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1989 (Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp 11A, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước.

- UBND huyện LN, tỉnh Bình Phước( vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng L – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện LN

- Văn phòng công chứng D

Địa chỉ: Số 3, Q lộ 13, Khu phố NP, Thị trấn LN, huyện LN, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Bích P2, sinh năm 1995 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 9, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

- Ông Võ Hữu T1, sinh năm 1986 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 7, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước

**4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Cao Thị K.**

**5. Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Do trước đó bà có cho ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K vay 100.000.000 đồng, đồng thời ông T, bà K hứa nếu không trả được tiền thì sẽ cắt 10m chiều ngang của thửa đất để trừ nợ (Thửa đất tọa lạc Ấp 3B, xã LT). Tuy nhiên, sau đó, thông qua quen biết và tìm hiểu, bà biết bà Nguyễn Thị D đã nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của gia đình ông T, bà K (bà D nhận chuyển nhượng thông qua hình thức ông T, bà K ký hợp đồng ủy quyền cho bà D được quyền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất).

Vì sợ, không được ông T, bà K không trả nợ và sợ mất đất nên bà đã tìm bà D thỏa thuận để nhận chuyển nhượng lại thửa đất mà bà D trước đó đã mua của ông T, bà K. Vì vậy, ngày 03/8/2021, bà cùng với bà Nguyễn Thị D đến Văn phòng công chứng D để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 885, diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện LN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K. Bà Nguyễn Thị D là người được ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị K ủy quyền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên. Giá nhận chuyển nhượng thực tế là 594.000.000 đồng (Giá thỏa thuận trước đó là 600.000.000 đồng, tuy nhiên thấy hoàn cảnh gia đình bà K khó khăn nên hai bên thống nhất cho lại gia đình bà K 5.000.000 đồng và trích 1.000.000 đồng để làm từ thiện). Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid 19 nên ngày 03/8/2021 bà và bà D chỉ ký vào hợp đồng chuyển nhượng và bà đã chuyển khoản số tiền 594.000.000 đồng vào tài khoản của bà D, đến ngày 07/9/2021, tình hình dịch Covid 19 được nói lỏng nên Văn phòng công chứng mới công chứng hợp đồng cho hai bên. Đến ngày 24/12/2021 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được thay đổi và cơ sở pháp lý ở trang 4, cụ thể: “Chuyển nhượng cho bà Thái Thị Kim P...”. Khi bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì giấy tờ trước đó bà đã cho ông T, bà K vay tiền, bà cũng không còn lưu giữ nên không cung cấp được cho Tòa án.

Sau khi yêu cầu gia đình bà K bàn giao đất và tài sản trên đất thì bà N (con của ông T, bà K) có xin cho gia đình ở lại cho đến tháng 02/2022 thì gia đình bà K sẽ chuyển đi.

Do gia đình bà K không thực hiện đúng như thỏa thuận. Vì vậy, nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện LN buộc bà K và hàng thừa kế thứ nhất của ông T (do ông T đã chết) bàn giao toàn bộ thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613 do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và cây trồng trên đất.

*\* Tại đơn phản tố đề ngày 22/4/2022, bị đơn – bà Cao Thị K trình bày:*

Vào ngày 12/7/2021, tại Văn phòng công chứng D, bà và chồng của bà ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D đối với mảnh đất tọa lạc Ấp 3B, xã LT,

huyện LN, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K. Mức thù lao ủy quyền là 500.000 đồng, đồng thời bà D đã giữ hợp đồng ủy quyền và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 07/9/2021, bà D đã đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà cho bà Thái Thị Kim P theo giấy ủy quyền mà bà và chồng bà đã ký.

Ngày 07/4/2022, bà Thái Thị Kim P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà và ông T bàn giao đất và căn nhà trên đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đứng tên bà và ông Nguyễn Văn T. Ông T chết ngày 01/9/2021. Do đó hợp đồng ủy quyền giữa bà, ông T với bà D không còn giá trị pháp lý, đồng thời hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà P cũng không có giá trị pháp lý.

Vì vậy, bà làm đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện LN hủy hợp đồng ủy quyền đã được ký kết và công chứng vào ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K với bà Nguyễn Thị D.

*\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án – bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K là tài sản riêng của ông Thượng, bà K.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và có công chứng ngày 21/6/2021, Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và có công chứng vào ngày 12/7/2021 và Hợp đồng ủy quyền được ký kết và có công chứng vào ngày 12/7/2021 là do bố mẹ (ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K) ký kết. Tuy nhiên, bố mẹ bà thật sự chưa bao giờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ai.

Mục đích bố mẹ bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Hữu T1 là do trước đó anh trai bà (ông Nguyễn Văn Q) có thể chấp sỗ đò cho ông T1 để vay tiền làm ăn.

Mục đích bố mẹ bà có ký hợp đồng ủy quyền cho bà D được quyền bán đất là do anh trai bà (ông Nguyễn Văn Q) cần tiền để làm ăn nên vay tiền của bà D, để làm tin cho bà D vì vậy anh trai bà mới thuyết phục bố mẹ bà ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho bà D được quyền bán đất. Vì lý do này, nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện LN hủy hợp đồng ủy quyền đã được ký kết và công chứng vào ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K với bà Nguyễn Thị D.

Có sự việc sau khi bố bà chết, bà có thỏa thuận với bà Thái Thị Kim P để xin chuộc lại đất và nhà với giá 750.000.000 đồng, tuy nhiên bà P chỉ cho chuộc lại với giá 1.000.000.000 đồng. Vì vậy, sự thỏa thuận giữa các bên không đạt được.

*\* Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Hữu T1 trình bày:*

Sau khi làm việc với Tòa án và đi xin cấp lại bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay ông xác định sự việc cụ thể như sau: Thông qua ông Nguyễn Văn Q, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bố mẹ của Q vào ngày 21/6/2021 (hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng), đất có diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00613 ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K. Giá nhận chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Khoảng một tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Q có liên hệ với ông nói là không có nhà ở nên xin chuộc lại đất. Do gia đình ông Q vẫn ở trên đất (sau khi bán đất thì gia đình ông Q vẫn xin ở lại trên đất vài tháng mới chuyển nhà đi). Ông thấy khó khăn trong việc bán lại đất này cho người khác (vì ông cũng là người mua đất và bán lại để kiếm lời), vì vậy ông cùng với bố mẹ của ông Q đến Văn phòng công chứng D ký Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng trước đó đã được ký kết giữa bố mẹ Q và ông, khi ra Văn phòng công chứng thì ông giao lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng công chứng quản lý. Tại Văn phòng công chứng thời điểm này có chị Nguyễn Thị D, sau khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng chị D thay mặt gia đình Q trả cho ông số tiền 255.000.000 đồng, còn lý do vì sao chị D đưa tiền cho ông thì ông không nắm rõ, theo ông thì gia đình Q tìm được người mua giá cao hơn nên mới hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông để chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị D.

Tại phiên tòa ngày 08/5/2023, ông xác định giá nhận chuyển nhượng là 350.000.000 đồng là do ông nhớ không chính xác, chính xác là 250.000.000 đồng như theo hợp đồng công chứng, lý do không nhớ chính xác là do thời gian đã lâu và ông cũng thường xuyên giao dịch mua bán với nhiều người nên không nhớ. Sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông T và bà K thì các giấy tờ về giao nhận số tiền 250.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) giữa các bên ông cũng tiêu hủy nên ông không còn giữ lại để cung cấp cho Tòa án.

*\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị D trình bày:*

Do biết bà là người mua bán đất nên vào khoảng đầu tháng 7 năm 2021, ông Nguyễn Văn Q (Là con của ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị K) đến tiệm hớt tóc của bà gần Công ty Cao su LN hỏi bà có muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà K không (Đất tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước).

Do muốn mua đất để bán lại kiếm lời nên bà có vào nhà hỏi 02 bác T, K có chuyển nhượng đất không thì hai bác đồng ý chuyển nhượng cho bà, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, vì vậy bà đã đặt cọc 50.000.000 đồng, do ông T, bà K lớn tuổi nên bà đã giao số tiền cọc này cho ông Nguyễn Văn Q quản lý. Do trước đó gia đình ông T, bà K đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Võ Hữu T1, vì vậy đến ngày 12/7/2021, các bên đã đến Văn phòng

Công chứng D công chứng Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó đã chuyển nhượng cho ông Võ Hữu T1. Tại văn phòng công chứng (ngày 12/7/2021), sau khi các bên công chứng văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K với ông T1 thì bà đưa tiền mặt cho ông Võ Hữu T1 số tiền 255.000.000 đồng (ông T1 lời 5.000.000 đồng), đồng thời bà được nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông T, bà K không có tài khoản ngân hàng nên sau khi ký hợp đồng ủy quyền bà đã chuyển khoản số tiền còn lại là 245.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Văn Q.

Vì mục đích mua đi bán lại, đỡ tốn thời gian và chi phí sang tên nên cùng ngày giữa bà với ông T và bà K đã ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do UBND huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K.

Ngày 03/8/2021, bà đã ký chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho bà Thái Thị Kim P với giá 594.000.000 đồng, đồng thời cùng ngày 03/8/2021, bà P đã trả tiền cho bà qua hình thức chuyển khoản (có tài liệu chuyển khoản bà P đã cung cấp cho Tòa), nhưng do covid nên đến ngày 07/9/2021 Văn phòng công chứng mới Công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng, tuy nhiên do thấy hoàn cảnh gia đình bà K khó khăn nên bà P đã cho lại gia đình bà K 5.000.000 đồng, đồng thời trích 1.000.000 đồng để làm từ thiện. Vì vậy, bà P chỉ chuyển khoản cho bà số tiền 594.000.000 đồng.

Sự việc ông T và bà K ký hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền chuyển nhượng sử dụng đất là không đúng với bản chất sự việc. Sự việc đúng bản chất là bà đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị K toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, số tiền tổng cộng tôi nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng (đặt cọc 50.000.000 đồng, chuyển khoản cho Q 245.000.000 đồng - có tài liệu chuyển khoản kèm theo và đưa tiền mặt cho ông T1 255.000.000 đồng – có sự thừa nhận từ ông T1). Tuy nhiên, vì mục đích mua để bán lại, muốn đỡ tốn chi phí và thời gian sang tên nên giữa bà với ông T và bà K mới ký kết hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền đã được ký kết vào ngày 12/7/2021 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị K (Hợp đồng đã được công chứng vào ngày 12/7/2021 tại Văn phòng Công chứng D)

+ Công nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K vào ngày 12/7/2021 (Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do UBND huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K).

***\* Quá trình giải quyết vụ án và tài phiên tòa, người đại diện Văn phòng công chứng D trình bày:***

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D với bà Thái Thị Kim P được công chứng vào ngày 07/9/2021 (được Công chứng sau khi ông Nguyễn Văn T chết). Tuy nhiên: Hợp đồng đã được hai bên ký vào ngày 03/8/2021 khi ông T còn sống, nhưng do tình hình dịch Covid 19 nên công chứng viên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng được.

Và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực khi công chứng viên ký và đóng dấu. Bà P và bà D đã ký hợp đồng và đã được nhân viên giải thích về tình hình dịch bệnh nên không thể công chứng hợp đồng được mà chỉ có thể cho hai bên ký trước và hai bên cũng đồng ý. Mặt khác, lúc ký hợp đồng chuyển nhượng, bà P vẫn chưa bổ sung được giấy xác nhận tình trạng hôn nhân gia đình nên đây cũng là lý do công chứng viên không thể ký và đóng dấu phát hành Văn bản công chứng.

Đến ngày 07/9/2021, khi hồ sơ đã hoàn thiện và chính sách phòng chống dịch Covid 19 đã được nới lỏng thì Văn phòng công chứng mới thực hiện chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà D và gia đình ông T không có Thông báo cho Văn phòng công chứng rằng ông T đã chết. Do đó, dựa trên hợp đồng ủy quyền vẫn còn thời hạn ủy quyền, Văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà P là đúng quy định pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 02/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

1/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị D.

- Tuyên hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K là vô hiệu (Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng số 6307, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2021)

- Công nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị K với bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất có diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền trên đất (Thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Thái Thị Kim P:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vào ngày 07/9/2021 giữa bà Nguyễn Thị D và bà Thái Thị Kim P (Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng số 006959, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2021);

- Buộc bà Cao Thị K, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H giao trả cho bà Thái Thị Kim P toàn bộ thửa đất có diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã

LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền trên đất (Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K - Trang IV của giấy chứng nhận có nội dung thay đổi: “Chuyển nhượng cho bà Thái Thị Kim P...” )

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy được công chứng ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/06/2023 bị đơn bà Cao Thị K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm. Ngày 15/6/2023 Viện kiểm sát nhân huyện LN, tỉnh Bình Phước quyết định kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa Bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị K. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện LN. Sửa bản án sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện LN theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Kim P về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vào ngày 07/9/2021 giữa bà Nguyễn Thị D và bà Thái Thị Kim P (Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng số 006959, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2021);

Buộc bà Cao Thị K, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị H1 giao trả cho bà Thái Thị Kim P toàn bộ thửa đất có diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền trên đất (Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K - Trang IV của giấy chứng nhận có nội dung thay đổi: “Chuyển nhượng cho bà Thái Thị Kim P...” )



- Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị D về việc:

Tuyên hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K là vô hiệu (Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng số 6307, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2021)

Công nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị K với bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất có diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền trên đất (Thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đã được ký kết và công chứng vào ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K với bà Nguyễn Thị D.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị K và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về hợp đồng ủy quyền giữa bà K, ông T với bà D:

Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K đảm bảo đúng cả hình thức và nội dung. Tuy nhiên ngày 01/9/2021 ông T chết.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây:

...

***3. Cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện;***

Ông T là chủ thể có quyền, nghĩa vụ liên quan trực tiếp của hợp đồng; do ông T chết nên hợp đồng cũng chấm dứt theo, thời điểm chấm dứt tính từ ngày 01/9/2021. Do đó yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng ủy quyền đã được ký kết và công chứng vào ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K với bà Nguyễn Thị D là có căn cứ.

[2.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vào ngày 09/7/2021 giữa bà Nguyễn Thị D và bà Thái Thị Kim P.

Như đã phân tích trên, ông T chết, nên hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông T, bà K với bà Nguyễn Thị D đã chấm dứt từ ngày 01/9/2021. Do đó việc bà D với tư cách là người được ủy quyền để ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thái Thị Kim P vào ngày 07/9/2021 là không đúng quy định pháp luật.

Vì chủ thể giao dịch trong hợp đồng không đảm bảo theo quy định tại điều 117 BLDS dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vào ngày 09/7/2021 giữa bà Nguyễn Thị D và bà Thái Thị Kim P vô hiệu.

Hơn nữa, đại diện bị đơn - bà N trình bày: Ông T, bà K thừa nhận có ký vào các giấy tờ do ông T1, bà D yêu cầu. Tuy nhiên, mục đích bố mẹ bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Hữu T1 là do bị áp lực, lo sợ vì trước đó anh trai bà N là ông Nguyễn Văn Q có thể chấp sổ đỏ cho ông T1 để vay tiền làm ăn. Mặt khác trong thời điểm xác lập hợp đồng ông T đang bị bệnh hiểm nghèo; thực tế không có việc bán đất mà chỉ ký để làm tin cho khoản vay của ông Q và cũng chưa bao giờ có việc bàn giao quyền sử dụng đất trên cho bất kỳ ai vì gia đình ông T, bà K chỉ có chỗ ở duy nhất trên diện tích đất này. Lời khai này có cơ sở bởi các chứng cứ sau:

+ Bà Nguyễn Thị D trình bày, do biết bà là người mua bán đất nên vào khoảng đầu tháng 7 năm 2021, ông Nguyễn Văn Q (*Là con của ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị K*) đến tiệm hớt tóc của bà gần Công ty Cao su LN hỏi bà có muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà K không nên bà mới đồng ý mua. Vì mục đích mua đi bán lại, đỡ tốn thời gian và chi phí sang tên nên cùng ngày giữa bà với ông T và bà K đã ký kết hợp đồng ủy quyền cho bà được quyền chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00613, do UBND huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K. Số tiền nhận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng (đặt cọc 50.000.000 đồng, chuyển khoản cho Q 245.000.000 đồng và đưa tiền mặt cho ông T1 255.000.000 đồng. Theo đó bà D thừa nhận chỉ thanh toán tiền trực tiếp cho Q chứ không phải ông T, bà K.

+ Ông T1 khai phủ nhận không có việc cho anh Q vay tiền, nhưng về giá chuyển nhượng thì ông T1 khẳng định chỉ có giá là 250.000.000 đồng. Khoảng một tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Q có liên hệ với ông nói là không có nhà ở nên xin chuộc lại đất. Và ông có cùng với bố mẹ của ông Q đến Văn phòng công chứng D ký Văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng trước đó đã được ký kết giữa bố mẹ Q và ông, khi ra Văn phòng công chứng thì ông giao lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng công chứng quản lý. Tại Văn phòng công chứng thời điểm này có chị Nguyễn Thị D, sau khi ký hủy hợp đồng chuyển nhượng chị D thay mặt gia đình Q trả cho ông số tiền 255.000.000 đồng, còn lý do vì sao chị D đưa tiền cho ông thì ông không

nắm rõ, theo ông thì gia đình Q tìm được người mua giá cao hơn nên mới hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông để chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị D. Nhận thấy, lời khai của ông T1 có nhiều mâu thuẫn về giá chuyển nhượng chỉ 250.000.000 đồng là thấp hơn nhiều so với thực tế (vì ngoài quyền sử dụng đất thì trên đất còn có nhà ở và tài sản khác), có dấu hiệu hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhưng do ông Q hiện đi khỏi địa phương nên không lấy được lời khai ông Q cũng như đối chất được để làm rõ sự thật.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị K, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện LN. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 02/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước.

Về quan hệ giao dịch giữa ông Nguyễn Hữu T1 với ông Nguyễn Văn Q; giữa ông Nguyễn Văn Q với bà Nguyễn Thị D; giữa bà Nguyễn Thị D với bà Thái Thị Kim P là quan hệ độc lập và không có yêu cầu cụ thể để làm rõ trong vụ án này. Vì vậy, nếu đương sự có tranh chấp, yêu cầu thì được giải quyết bằng vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu. Bị đơn không phải chịu.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu, căn trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo bà Cao Thị K được chấp nhận nên không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị K.

Chấp nhận kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 02/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bình Phước;

Áp dụng các Điều 117, Điều 123, Điều 129, Điều 422, Điều 562, Điều 500, Điều 613, Điều 649, Điều 651 và Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 33 của Luật hôn nhân gia đình năm 2014; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Kim P về yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vào ngày 07/9/2021 giữa bà Nguyễn Thị D và bà Thái Thị Kim P (Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng số 006959, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2021); . Và buộc bà Cao Thị K, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị H giao trả cho bà Thái Thị Kim P toàn bộ thửa đất có diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền trên đất (Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K - Trang IV của giấy chứng nhận có nội dung thay đổi: “Chuyển nhượng cho bà Thái Thị Kim P...” )

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị D về yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K là vô hiệu (Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng số 6307, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2021). Và yêu cầu công nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Cao Thị K với bà Nguyễn Thị D đối với thửa đất có diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền trên đất (Thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Cao Thị K. Cụ thể:

+ Tuyên chấm dứt hiệu lực đối với hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 12/7/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K (Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng số 6307, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2021).

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng vào ngày 07/9/2021 giữa bà Nguyễn Thị D và bà Thái Thị Kim P (Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng D công chứng số 006959, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2021) vô hiệu;

Kiến nghị UBND huyện LN, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0 742934, số vào sổ CH 00613, do Ủy ban nhân dân huyện LN cấp ngày 19/02/2014 mang tên ông Nguyễn Văn T, bà Cao Thị K (trang 3 điều chỉnh biến động “Chuyển nhượng cho bà Thái Thị Kim P, sinh năm 1985...”);

Bà Cao Thị K và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T (gồm bà Cao Thị K, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1) có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để được thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 885, tờ bản đồ 00, diện tích 1.088m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 3B, xã LT, huyện LN, tỉnh Bình Phước.

4. Về chi phí tố tụng: Bà P được căn trừ vào số tiền đã nộp 2.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Cao Thị K không phải chịu án phí.

- Bà Thái Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009775 ngày 06/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN.

- Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010195 ngày 14/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LN.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Cao Thị K không phải chịu.

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

*Kể từ ngày bản án, quyết định 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện LN;
- TAND huyện LN;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Bùi Thanh Thảo**