

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 58/2024/DS-PT

Ngày: 30-01-2024

V/v “*Tranh chấp về yêu cầu
hủy hợp đồng ủy quyền và hủy
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;
Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 577/2023/TLPT-DS, ngày 18-12-2023 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT, ngày 02 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2024/QĐ-PT, ngày 24 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Hoàng N**, sinh năm 1992; cư trú tại: Số 10 M74/5D, hẻm 8, đường PVD, khu phố HH, phường HT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Võ Hương D**, sinh năm 1993; cư trú tại: Khu phố 3, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1399, quyền số 03/2023 TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 13/3/2023 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Chị **Nguyễn Thị Thúy H**, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 354, đường TĐT, khu phố LC, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh **Trần Quốc T**, sinh năm 1987; cư trú tại: Số 171, đường NTC, khu phố HN, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 5526, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2023 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy); có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. Chị **Dương Kim T**, sinh năm 1988; cư trú tại: Số 1/6B, đường Thành Thái, khu phố LC, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1961; cư trú tại: Số 76/4, khu phố LT, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6254, quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2023); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Văn phòng Công chứng TTD**. Địa chỉ: Số 313, đường Phạm Văn Đồng, khu phố Hiệp Hòa, phường Hiệp Tân, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Hoàng N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong đơn khởi kiện ngày 14/3/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng N là chị Võ Hương D trình bày:*

Anh Nguyễn Hoàng N và chị Nguyễn Thị Thúy H có mối quan hệ họ hàng. Vì cần tiền để kinh doanh nên anh N vay của chị H số tiền 250.000.000 đồng vào ngày 11/11/2022. Để đảm bảo cho khoản vay, chị H yêu cầu anh N giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 245, tờ bản đồ số 21, diện tích 133,9 m², tọa lạc tại ấp Long Hải, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (trên đất có căn nhà cấp 4), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 17/10/2022 cho anh N đứng tên chủ sử dụng. Đồng thời, chị H yêu cầu anh N phải lập hợp đồng ủy quyền thừa đất nêu trên cho chị H nên ngày 11/11/2022, anh N và chị H đến Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 19786, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy giữa bên A là anh

Nguyễn Hoàng N và bên B là chị Nguyễn Thị Thúy H. Anh N ủy quyền cho chị H toàn quyền quyết định đối với thửa đất của anh N, trong đó gồm quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do không hiểu biết pháp luật nên anh N không biết việc ủy quyền này là để chị H chuyển nhượng đất, hai bên phát sinh tranh chấp và anh N khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh yêu cầu giải quyết vụ việc.

Theo đơn khởi kiện, anh N yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 19786, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N và bên B là chị Nguyễn Thị Thúy H và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 19962, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N, người đại diện theo ủy quyền của anh N là chị Nguyễn Thị Thúy H và bên B là chị Dương Kim T. Tại phiên tòa, anh N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh N. Mặt khác, anh N xác nhận có nợ của chị H số tiền 250.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 và 70.000.000 đồng tiền nhận chuyển khoản từ chị H nên anh N đồng ý trả lại cho chị H số tiền 320.000.000 đồng. Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N thì anh N yêu cầu chị H có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà đất cho anh N, đồng ý khấu trừ số tiền 320.000.000 đồng mà anh N nợ chị H.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định và Biên bản định giá cùng ngày 03/8/2023, không có ý kiến bổ sung gì.

*** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Thúy H là anh Trần Quốc T trình bày:** Vì cần tiền để làm ăn nên anh N có ủy quyền cho chị H theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 19786, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh N và bên B là chị H để vay số tiền 250.000.000 đồng. Mục đích của việc ủy quyền là để chị H vay tiền đưa cho anh N nên sau khi được anh N ủy quyền thì chị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T, bản chất của việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị T là để vay số tiền 600.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng đất cho chị T thì chị H có thông báo lại cho anh N biết, cụ thể bằng việc giao cho anh N số tiền 250.000.000 đồng và sau đó là chuyển khoản số tiền 70.000.000 đồng cho anh N, số tiền 280.000.000 đồng còn lại chị H sử dụng tiêu xài cá nhân. Anh Tuấn xác định việc giao dịch giữa chị H và chị T là giả cách để vay tiền, hoàn toàn không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế. Nay đối với

yêu cầu khởi kiện của anh N thì chị H đồng ý để anh N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị H đồng ý trả lại cho chị T số tiền vay 600.000.000 đồng và yêu cầu anh N có nghĩa vụ trả lại cho chị H số tiền 320.000.000 đồng. Ngoài ra, việc hủy hợp đồng chuyển nhượng là do chị H có nghĩa vụ yêu cầu, chứ không phải anh N. Chị H có yêu cầu phản tố đối với chị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và chị H, đề nghị Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của chị H.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định ngày 03/8/2023, tuy nhiên không đồng ý với giá đất theo Hội đồng định giá là 125.000.000 đồng/m ngang tại Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 03/8/2023 và tự định giá đất là 180.000.000 đồng/m ngang nhưng không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại tài sản tranh chấp.

*** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Dương Kim T trình bày:** Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để kinh doanh, thông qua người môi giới là anh Tuấn (họ tên đầy đủ thì chị không rõ) biết chị có nhu cầu như vậy nên có dẫn chị đến xem thửa đất của anh N tại ấp Long Hải, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Qua xem xét hiện trạng thửa đất, chị T và anh Tuấn thương lượng giá trị đất. Anh Tuấn trình bày với chị T là chị H “đang ngập” cần tiền gấp để xoay sở và với giá 600.000.000 đồng thì “buông tay”. Theo chị T, giá trị thửa đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng chỉ khoảng từ 500.000.000 đồng đến 550.000.000 đồng, chị T thông báo cho chị H biết giá trị mà chị T có thể nhận chuyển nhượng dao động từ 500.000.000 đồng đến 550.000.000 đồng nhưng chị H không đồng ý. Sau đó, chị T bàn bạc với chồng chị T và đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên vào ngày 15/11/2022 với giá là 600.000.000 đồng. Ngày 28/02/2023, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 21, diện tích 133,9 m², tọa lạc tại ấp Long Hải, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18960. Chị T xác định, chị T là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, nhận chuyển nhượng đất đúng vị trí, đúng giá trị chuyển nhượng, chị H đã bàn giao hiện trạng đất cho chị T quản lý, sử dụng, chị T cũng đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho chị H nên chị T yêu cầu Tòa án bảo vệ giao dịch hợp pháp, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh N. Trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh N, thì chị T yêu cầu chủ sử dụng đất cũ tức là anh N phải giao trả tiền lại cho chị T với số tiền 620.000.000 đồng (tức là 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 20.000.000 đồng tiền phí + thuế mà chị T đã đóng).

Chị T thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản tranh chấp cùng ngày 03/8/2023. Chị T không có ý kiến bổ sung gì.

*** Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị Dương Kim T là ông Nguyễn Văn T trình bày:** Xuất phát từ việc chị H được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên chị T mới thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của chị H thông qua người môi giới tên Tuấn. Tại Văn phòng Công chứng, chị T có hỏi Công chứng viên, người được ủy quyền có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thì được công chứng viên trả lời được quyền chuyển nhượng. Từ đó, chị T và chị H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng; chị H đã nhận đủ tiền và cũng đã bàn giao thửa đất nêu trên cho chị T quản lý, sử dụng từ ngày 15/11/2022 đến nay. Ngày 28-3-2023 chị T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Giữa chị T và chị H không có bất kỳ mối quan hệ vay mượn nào khác.

Đến ngày 04/3/2023, chị T nhận chuyển khoản từ chị H số tiền 10.000.000 đồng, với nội dung chuyển tiền lãi, nhưng chị T đã chuyển trả lại cho chị H số tiền trên do chị H chuyển nhầm; vì nếu thật sự là quan hệ vay mượn thì khi chị H trả tiền lãi, chị T đã nhận.

Ngoài ra, trong giai đoạn trước khi xét xử sơ thẩm, chị T cũng đồng ý cho chị H, anh N mua lại nhà, đất nhưng anh N và chị H đều không có tiền để mua lại.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N; bảo vệ người ngay tình trong giao dịch nhận chuyển nhượng đất hợp pháp là chị T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến như sau:** Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19786, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N và bên B là chị Nguyễn Thị Thúy H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 19962, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N, người đại diện theo ủy quyền của anh N là chị Nguyễn Thị Thúy H và bên B là chị Dương Kim T. Qua đó, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và pháp luật có liên quan. Do vậy, Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503, 562, 563, 565, 566, 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 của 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 khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng N đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H và bị đơn chị Dương Kim T về việc “Tranh chấp về hủy hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19786, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N và bên B là chị Nguyễn Thị Thúy H.

Giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 19962, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N, người đại diện theo ủy quyền của anh N là chị Nguyễn Thị Thúy H và bên B là chị Dương Kim T.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Hoàng N số tiền 580.000.000 (Năm trăm tám mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08-11-2023, nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng N vắng mặt có ủy quyền cho người đại diện là chị Võ Hường D; bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H vắng mặt có ủy quyền cho người đại diện là anh Trần Quốc T; anh Tuấn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đồng bị đơn chị Dương Kim T vắng mặt có ủy quyền cho người đại diện là ông Nguyễn Văn T; ông Tông có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy có đơn đề nghị vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08-11-2023, nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng N có đơn kháng cáo. Qua xem xét, đơn kháng cáo của anh N trong thời hạn luật định và hợp pháp theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Ngày 08-11-2023, Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành nhận đơn kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H; tuy nhiên, chị H đã không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Thông báo của Tòa án trong thời hạn luật định. Do đó, xem như chị H đã từ bỏ việc kháng cáo theo quy định tại khoản 2 Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng N:

[3.1] Xét hợp đồng ủy quyền số công chứng 19786, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N và bên B là chị Nguyễn Thị Thúy H; thấy rằng:

Ngày 11/11/2022, anh Nguyễn Hoàng N và chị Nguyễn Thị Thúy H đến Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy lập hợp đồng ủy quyền. Anh N ủy quyền cho chị H toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ số 21, diện tích 133,9 m², tọa lạc tại ấp Long Hải, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh của anh N. Phạm vi ủy quyền: Bên B (chị H) được quyền thay mặt bên A (anh N) liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin chuyển mục đích sử dụng đất, quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng thuê, thế chấp, thế chấp để

đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, kể cả được quyền chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất .

Người đại diện của nguyên đơn cho rằng vì anh N không am hiểu pháp luật nên đã ký Hợp đồng ủy quyền, giao bản chính GCNQSDĐ cho chị H, nhưng thật ra là anh N chỉ vay tiền của chị H tổng cộng là 320.000.000 đồng. Vì nếu thật sự muốn chuyển nhượng đất thì tự anh N chuyển nhượng chứ không phải ủy quyền cho chị H chuyển nhượng và cung cấp chứng cứ vay tiền là “Hợp đồng đặt cọc” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; trong đó thỏa thuận đặt cọc thửa đất 245, tờ bản đồ số 21, diện tích 133,9 m²; đất tọa lạc tại Long Hải, Trường Tây, Hòa Thành, Tây Ninh. Ngoài ra không có chứng cứ vay tiền nào khác.

Xét thấy, anh N là người đã thành niên, có đầy đủ năng lực nhận thức và phải biết rõ việc ký hợp đồng ủy quyền cho chị H thì chị H có toàn quyền định đoạt đối với tài sản là quyền sử dụng đất, việc ủy quyền không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật. Anh N và chị H đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng nêu trên.

Tại thời điểm công chứng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên đã được tự đọc toàn bộ hợp đồng và tự nguyện ký vào hợp đồng ủy quyền. Công chứng viên thực hiện đúng quy định của pháp luật, đúng trình tự, thủ tục, quy trình công chứng. Do đó, về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng ủy quyền đều đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 562, Điều 563 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của anh N là có căn cứ.

[3.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 19962, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N, người đại diện theo ủy quyền của anh N là chị Nguyễn Thị Thúy H và bên B là chị Dương Kim T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.2.1] Vì anh N đã ủy quyền cho chị H được toàn quyền định đoạt đối với phần đất thửa đất số 245, tờ bản đồ số 21, diện tích 133,9 m², tọa lạc tại ấp Long Hải, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Nên chị H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh N cho chị Dương Kim T.

Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng và đăng ký xong tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh vào ngày 30/01/2023 trên cơ sở tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm và không trái với đạo đức xã hội.

Về nội dung: Việc chuyển nhượng không vượt quá phạm vi được ủy quyền theo Điều 1 (phạm vi ủy quyền) của hợp đồng ủy quyền ngày 11/11/2022. Giá trị chuyển nhượng của hợp đồng được thỏa thuận là 600.000.000 đồng, chị T đã giao tiền đủ 600.000.000 đồng cho chị H tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy (được chị H thừa nhận) và đã nhận bàn giao hiện trạng thửa đất, chị T quản lý sử dụng đất từ ngày 15/11/2022 và đến ngày 28/02/2023, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, giá trị nhà, đất theo Biên bản định giá ngày 03/8/2023 là 658.695.440 đồng, giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Như vậy, giá trị nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng so với giá trị đất được thẩm định giá sau khi có tranh chấp là tương xứng, không có chênh lệch lớn.

[3.2.2] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện của chị H cho rằng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để cản trừ khoản nợ vay 600.000.000 đồng mà chị H nợ chị T, nên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2022 nhưng đến ngày 30/01/2023 chị T mới thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thị xã Hòa Thành; việc kéo dài thời gian thực hiện việc đăng ký biến động đất đai thể hiện bản chất của việc vay mượn nợ giữa chị T và chị H, cụ thể đó là khoảng thời gian để chị H đóng tiền lãi cho chị T, đến khi chị H không có khả năng đóng lãi thì chị T mới tiến hành thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, chị H và người đại diện của chị H đều không cung cấp được bất cứ chứng cứ gì để chứng minh có sự việc vay mượn nợ hay việc đóng tiền lãi giữa chị H và chị T.

[3.2.3] Ngoài ra, tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện của chị H cung cấp chứng cứ là bản sao kê tài khoản của chị H chuyển khoản cho chị T số tiền 10.000.000 đồng với nội dung chuyển khoản “*Huỳnh chuyển tiền lãi nhà 20 Ngô Quyền, mai em chuyển khoản cho chị 15 là tổng 30*”. Thời gian chuyển khoản là 19 giờ 21 phút, ngày 04/3/2023. Tức sau khi anh N biết sự việc thửa đất của anh N đang bán trên mạng xã hội (vào ngày 28/02/2023) và sau đó, ngày 01/3/2023 anh N liên hệ với chị H mới biết sự việc chị H chuyển nhượng thửa đất cho chị T (bút lục 29).

Ngoài chứng cứ chuyển tiền này ra, chị H không có chứng cứ nào chứng minh giữa chị H và chị T có giao dịch vay mượn. Bởi thời điểm chuyển nhượng đất cho chị T từ tháng 11-2022; đến khi anh N biết đất đã được chuyển sang tên người khác (chị T) thì chị H mới chuyển khoản cho chị T 10.000.000 đồng vào ngày 04-3-2023. Từ đó cho thấy, khi chị H chuyển nhượng thửa đất của anh N

nhưng không thông báo cho anh N biết và không đưa cho anh N số tiền 600.000.000 đồng mà chị T nhận chuyển nhượng. Đến khi anh N biết sự việc, chị H đã cố biến giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị T và chị H thành giao dịch giả tạo (hợp đồng vay tài sản) bằng cách chuyển khoản cho chị T số tiền 10.000.000 đồng với nội dung chuyển khoản như đã nêu trên.

[3.2.4] Tuy nhiên, sau đó chị T đã chuyển trả cho chị H số tiền 10.000.000 đồng, với nội dung “*đề nghị hoàn trả do nhận tiền nhầm*” vào ngày 06/3/2023.

Do đó, không có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền SDD giữa chị H với chị T là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Nên Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 19962, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N, người đại diện theo ủy quyền của anh N là chị Nguyễn Thị Thúy H và bên B là chị Dương Kim T là có căn cứ.

[3.3] Xét khi thực hiện việc ủy quyền, bên được 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, đồng thời giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận. Tuy nhiên, sau khi được anh N ủy quyền vào ngày 11-11-2022 thì ngày 15-11-2022 chị H đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T với số tiền 600.000.000 đồng. Chị H chỉ đưa cho anh N số tiền 250.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 và 70.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản, tổng cộng là 320.000.000 đồng. Số tiền còn lại chị H sử dụng tiêu xài cá nhân, bản thân anh N không hề biết. Do đó, đây là lỗi của chị H, đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của người nhận ủy quyền; nên Toà án cấp sơ thẩm buộc chị H phải chịu trách nhiệm thanh toán cho anh N số tiền chuyển nhượng đất, sau khi trừ ra khoản tiền 320.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.3.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng đất là 900.000.000 đồng (180.000.000đồng/mét ngang). Do đó, chị H có trách nhiệm thanh toán cho anh N số tiền: 900.000.000 đồng – 320.000.000 đồng, còn lại 580.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên anh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng N.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503, 562, 563, 565, 566, 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, 29 của 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 anh Nguyễn Hoàng N đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H và bị đơn chị Dương Kim T về việc “Tranh chấp về hủy hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền số công chứng 19786, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N và bên B là chị Nguyễn Thị Thúy H.

Giữ nguyên hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 19962, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Trần Tất Duy, giữa bên A là anh Nguyễn Hoàng N, người đại diện theo ủy quyền của anh N là chị Nguyễn Thị Thúy H và bên B là chị Dương Kim T.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho anh Nguyễn Hoàng N số tiền 580.000.000 (Năm trăm tám mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Hoàng N phải chịu 20.480.000 (Hai mươi triệu, bốn trăm tám mươi nghìn) đồng. Ghi nhận anh N đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hoàng N phải chịu 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0021369 ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh N đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 27.200.000 (Hai mươi bảy triệu, hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm dân sự: Anh Nguyễn Hoàng N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh N đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0010553 ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh N đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.TTN;
- TAND. thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang