

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 83/2020/DSPT

Ngày 30.6.2020

“V/v tranh chấp liên quan đến  
yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền  
và hủy HĐCNQSD đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Quang

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Minh Bắc

Ông Nguyễn Thành Hiếu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nông Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Bùi Thị Doan- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25, 30 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 149/2019/TBTL-TA ngày 05 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp liên quan đến 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 42/2019/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2020/QĐPT-DS ngày 27/02/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 50/2020/QĐ-PT ngày 25/3/2020; Thông báo v/v mở lại phiên tòa số 61/2020/TB-TA ngày 25/5/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1975 và bà Vũ Thị Mỹ X, sinh năm 1982 (đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số S, đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Châu Thị Thanh T, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: số F, khu phố M, Phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: số H (lầu M) Đường L, Phường T, Quận B1, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Trần Hảo T1 – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Đ, Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**2. Bị đơn:** Ông Vũ Trường G, sinh năm 1985 (vắng mặt).

HKTT: Số S1, đường Đ1, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: số O, đường H, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

3.1. Ủy Ban nhân dân thành phố V (vắng mặt).

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn L. Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ trụ sở: số C, đường K, Phường Q, TP. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho UBND TP. V:* Bà Nguyễn Thị Thu H1. Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường TP. V (vắng mặt).

3.2. Phòng Công chứng Y tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Phạm Thị Ánh N. Chức vụ: Quyền Trưởng phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: số C1, đường U, Phường Q, TP. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.3. Phòng Công chứng J tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Văn A. Chức vụ: Trưởng phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: đường B2, phường A2, TP. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.4. Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam D, huyện N, tỉnh Bình Thuận.

3.5. Bà Lê Thị Minh N1, sinh năm 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Ông Bùi Viết T3, sinh năm 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Chung cư K1, số H3, đường X1, phường C3, TP. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.7. Ông Nguyễn Đức L1, sinh năm 1948 (vắng mặt).

3.8. Bà Nguyễn Thị Minh H2, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Cùng trú tại ngõ D1, phố Đ1, phường V1, quận Q1, thành phố Hải Phòng.

3.9. Ông Dương Quốc H3, sinh năm 1960 (vắng mặt).

3.10. Bà Mai Thị Bích L2, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng trú tại địa chỉ đường B, Phường Q1, TP. V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.11. Ông Thái Phan H4, sinh năm 1979 (vắng mặt).

3.12. Bà Nguyễn Lê Yên L3, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng trú tại địa chỉ: Đường I1, phường U, Quận M, TP. HCM.

**Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Quang H và bà Vũ Thị Mỹ X – Nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X trình bày trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án như sau:***

Qua giao dịch làm ăn, khoảng năm 2006 vợ chồng ông H bà X quen biết ông Nguyễn Quốc T2 là Trưởng phòng Giao dịch Ngân hàng W chi nhánh V, đồng thời là Giám đốc Công ty TNHH Z. Ông T2 đặt vấn đề cần huy động vốn để làm dịch vụ đáo hạn ngân hàng và kinh doanh nhưng vợ chồng ông H bà X không có tiền nên ông T2 nhờ vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 tài sản diễn biến như sau:

- Ngày 06-01-2010 vợ chồng ông H bà X và ông T2 ký Hợp đồng ủy quyền (công chứng số 13, quyền số 1) được Phòng Công chứng J tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực với nội dung: Ông T2 được thay mặt vợ chồng ông H bà X cho thuê, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 256038 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 26-5-2008.

- Ngày 22-3-2010, ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Vũ Trường G được Phòng Công chứng J tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng số 468, quyền số 1.

- Ngày 24-11-2010, ông G ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho bà Lê Thị Minh N1 được Phòng Công chứng J tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng số 2535, quyền số 02.

- Ngày 28-01-2015, vợ chồng bà Lê Thị Minh N1 ông Bùi Viết T3 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho vợ chồng ông Nguyễn Đức L1 bà Nguyễn Thị Minh H2 được Phòng Công chứng Y tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng số 158, quyền số 01.

- Ngày 04-5-2017, vợ chồng ông Nguyễn Đức L1 bà Nguyễn Thị Minh H2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho vợ chồng ông Dương Quốc H3 bà Mai Thị Bích L2 được Phòng Công chứng Y tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng số 3014, quyền số 05.

- Ngày 27-5-2019, vợ chồng ông Dương Quốc H3 bà Mai Thị Bích L2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho vợ chồng ông Thái Phan H4, bà Nguyễn Lê Yên L3 được Phòng Công chứng Y, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng số 1864, quyền số 02, nên ngày 10-6-2019, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 793 số C14 cho vợ chồng ông H4 bà L3.

Tháng 12-2010, ông T2 bị bắt tạm giam thì vợ chồng ông H bà X mới biết ông T2 lừa đảo, gian dối, giả mạo chữ ký nhiều người trong đó có mình nên vợ chồng ông H bà X đã có đơn khởi kiện nội dung Hợp đồng chuyển nhượng diện tích 99,1m<sup>2</sup> đất giữa ông T2 cho ông Vũ Trường G là vi phạm nguyên tắc giao kết hợp đồng, không có sự tự nguyện khi tham gia giao dịch; ông T2 vi phạm Điều 4 Hợp đồng ủy quyền; Quá trình khai và làm thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân đã giả mạo chữ ký của ông H là vi phạm điều cấm của pháp luật nên ông H bà X yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1.1. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 13, quyền số 01 ngày 06-01-2010 giữa vợ chồng ông Nguyễn Quang H, bà Vũ Thị Mỹ X với ông Nguyễn Quốc T2.

1.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 468, quyền số 01 ngày 22-3-2010 giữa ông Nguyễn Quốc T2 với ông Vũ Trường G;

*Ngày 04-9-2018, vợ chồng ông H, bà X có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung, gồm:*

1.3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2535, quyền số 02 ngày 24-11-2010 giữa ông Vũ Trường G với bà Lê Thị Minh N1;

1.4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 158, quyền số 01 ngày 28-01-2015 giữa vợ chồng ông Bùi Viết T3, bà Lê Thị Minh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Đức L1, bà Nguyễn Thị Minh H2.

*Ngày 24-7-2019, ông H bà X có đơn yêu cầu bổ sung, gồm:*

1.5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3014, quyền số 5 ngày 04-5-2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức L1, bà Nguyễn Thị Minh H2 với vợ chồng ông Dương Quốc H3, bà Mai Thị Bích L2.

1.6. Hủy trang 04 cập nhật việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức L1, bà Nguyễn Thị Minh H2 với vợ chồng ông Dương Quốc H3, bà Mai Thị Bích L2.

1.7. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY 238000 do UBND thành phố V cấp cho vợ chồng ông L1, bà H2.

***Bị đơn ông Vũ Trường G trình bày:***

Đối với việc ủy quyền từ vợ chồng ông H bà X cho ông T2: Việc ủy quyền này đã được Văn phòng Công chứng chứng thực hiện, việc ủy quyền của hai bên là đúng pháp luật; Hai bên tự nhận thức được hành vi, trách nhiệm của mình và không có sự ép buộc; Hai bên tự nguyện thỏa thuận về các quyền trong hợp đồng ủy quyền trong đó có quyền ông T2 được mua bán, sang nhượng, thế chấp... chính vì vậy, vợ chồng ông H bà X phải tự chịu về hành vi ủy quyền của mình.

- Đối với việc ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông là do nhu cầu của hai bên, ông có nhu cầu mua ông T2 có nhu cầu bán, hai bên đồng ý tiến hành mua bán đúng thủ tục pháp luật, được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng của Văn phòng công chứng. Ông mua bằng tiền của ông chứ không lừa đảo hay ép buộc việc mua bán với ông T2. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T2, ông không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H bà X là không có cơ sở và không đúng pháp luật vì ông mua bán với ông T2 không mua bán với vợ chồng ông H bà X; việc mua bán giữa 02 bên được pháp luật công nhận; Việc vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 thì là việc của hai bên. Vợ chồng ông H bà X phải tự chịu trách nhiệm về hành vi của mình, không liên quan đến ông nên ông không nhận bất cứ văn bản pháp luật nào và không tham gia bất cứ phiên xử nào. Ông yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H bà X.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

***1. Ủy ban nhân dân thành phố V:***

Qua nghiên cứu nội dung Công văn số 345/TB-TA của Tòa án nhân dân thành phố V, xét báo cáo số 3096/BC-TNMT ngày 22-7-2019 của Phòng Tài nguyên Môi trường, UBND thành phố V có ý kiến như sau: UBND thành phố V không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 238000 đứng tên ông Nguyễn Đức L1, bà Nguyễn

Thị Minh H2. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết, xét xử vụ án theo qui định của pháp luật.

### **2. Phòng Công chứng J tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:**

Theo Văn bản số 131/PCCS3 ngày 05-7-2019, việc thực hiện công chứng 03 hợp đồng, gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 06-01-2010 theo số công chứng 13, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-3-2010 theo số công chứng số 468, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-11-2010 theo số công chứng số 2535, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD đều được thực hiện công chứng tại trụ sở của Phòng Công chứng J tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Trình tự, thủ tục công chứng được thực hiện theo Luật Công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29-11-2006. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo qui định của pháp luật.

Việc giải quyết hủy 03 hợp đồng nêu trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố V, Phòng Công chứng J không có ý kiến.

### **3. Phòng Công chứng Y tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:**

Theo Văn bản số 127/PCCS1 ngày 04-7-2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158, quyền số 01 ngày 28-01-2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3014, quyền số 05 ngày 04-5-2017 có hồ sơ phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy Phòng Công chứng Y đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết yêu cầu, tranh chấp của các bên theo quy định của pháp luật, Phòng Công chứng Y không có ý kiến.

### **4. Ông Nguyễn Quốc T2 trình bày:**

Ông và vợ chồng ông H bà X có quan hệ bạn bè làm ăn chung. Vợ chồng ông H bà X có ủy quyền cho ông để cho thuê, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng toàn bộ thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 256038 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 26-5-2008. Ông dùng Hợp đồng ủy quyền này để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Vũ Trường G. Do ông là nhân viên Ngân hàng, quen biết nên hai bên hợp tác làm ăn, chủ yếu để vay vốn và kinh doanh. Ông và ông G không có quan hệ gì, ông G chỉ là bên cho ông vay vốn. Lý do khi vay vốn của ông G lãi suất cao nên ông chuyển nhượng đất này để ông G giảm lãi và cho vay thêm 300.000.000đ. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do yêu cầu của ông G để đảm bảo và giảm lãi khoản vay trước. Giá chuyển nhượng ông không nhớ. Khi chuyển nhượng ông không thông báo cho vợ chồng ông H bà X biết và cũng không báo kết quả thực hiện việc ủy quyền cho vợ chồng ông H bà X. Việc công chứng nội dung cho ông được quyền thay mặt vợ chồng ông H bà X chuyển nhượng cho người khác là đúng sự thực, ông không lừa vợ chồng ông H bà X. Ông không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H bà X, đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

### **5. Bà Lê Thị Minh N1 và ông Bùi Viết T3 trình bày:**

Ngày 24-11-2010 tại Phòng Công chứng J tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bà N nhận chuyển nhượng thửa đất 123, tờ bản đồ số 41, phường I, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC41688 từ ông Vũ Trường G, với giá 350.000.000đ, hai bên đã giao tiền và

nhận đất. Ngày 29-01-2013 vợ chồng bà đã làm thủ tục sang tên theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật.

Ngày 28-01-2015 tại Phòng Công chứng Y tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, vợ chồng bà đã chuyển nhượng diện tích trên cho vợ chồng ông Nguyễn Đức L1, bà Nguyễn Thị Minh H2, với giá là 300.000.000đ, hai bên đã giao tiền và nhận đất.

Hiện nay tình trạng pháp lý thửa đất như thế nào ông bà không biết. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H bà X vì việc chuyển nhượng đất giữa ông bà với ông G là hợp pháp. Ông bà không có yêu cầu độc lập.

**6. Ông Nguyễn Đức L1 và bà Nguyễn Thị Minh H2 trình bày:**

Ngày 28-01-2015 tại Phòng Công chứng Y tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, vợ chồng ông bà và vợ chồng bà Lê Thị Minh N1 và ông Bùi Viết T3 tự nguyện chuyển nhượng cho nhau quyền sử dụng diện tích 99,1m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 41, phường I, thành phố V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 411688 ngày 22-7-2010, đứng tên ông Vũ Trường G đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh N1, trên đất không tài sản, vật kiến trúc, với giá là 300.000.000đ, hai bên đã giao tiền nhận đất. Sau khi làm thủ tục sang tên, ngày 04-02-2015, UBND thành phố V đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 238000, đứng tên ông bà.

Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất, ông bà không biết nguồn gốc đất trên là của vợ chồng ông H bà X và cũng không biết việc vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 để giao dịch đất trên.

Việc chuyển nhượng đất của ông bà và ông T3 bà N1 là hợp pháp. Diện tích đất đã được sang tên ông bà nên đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

**7. Ông Dương Quốc H3 và bà Mai Thị Bích L2:** Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa làm việc nhưng không hợp tác và không đến làm việc.

**8. Ông Thái Phan H4, bà Nguyễn Lê Yến L3:** Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia xét xử 02 lần nhưng đều vắng mặt.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 17-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V áp dụng:** Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Áp dụng điểm a, b khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127; khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 2, điểm a khoản 4 Điều 95; khoản 2 Điều 97; điểm c khoản 1 Điều 99; Điều 105 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng các Điều 17, 581, 584, 6số C, 692 và Điều 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điểm a khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13-6-2012 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X đối với bị đơn ông Vũ Trường G về việc hủy các Hợp đồng sau: Hợp đồng ủy quyền số 13, quyền số 01 ngày 06-01-2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 468, quyền số 01 ngày 22-3-2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2535,

quyển số 02 ngày 24-11-2010 (các hợp đồng trên đều do Phòng Công chứng J, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158, quyển số 01 ngày 28-01-2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3014, quyển số 5 ngày 04-5-2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1864, quyển số 2 ngày 27-5-2019 (các hợp đồng trên đều do Phòng Công chứng Y, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng) và hủy GCNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 793 số C14 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 10-6-2019 cho ông Thái Phan H4, bà Nguyễn Lê Yên L3.

(Kèm theo bản án là bản xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 27-6-2019).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đất, thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo, thời hạn thi hành án theo luật định.

**Ngày 27-9-2019, nguyên đơn vợ chồng ông H bà X có đơn kháng cáo** toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 17-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**Bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X trình bày và có quan điểm:**

- Nội dung và hình thức của Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 là hợp pháp nhưng khi ông T2 chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V cho ông G không báo cho vợ chồng ông H bà X biết nên ông T2 vi phạm nghĩa vụ thông báo đối với vợ chồng ông H bà X. Năm 2010 khi ông T2 bị bắt thì lúc đó vợ chồng ông H bà X mới biết ông T2 đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông G, tuy nhiên do sợ ông T2 bị nặng tội hơn nên vợ chồng ông H bà X không làm đơn tố cáo ông T2. Nay xét thấy ông T2 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản nên vợ chồng ông H bà X có yêu cầu thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra để khởi tố về mặt hình sự.

- Bà T thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V là ngay tình hợp pháp.

**Luật sư Trần Hảo T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H bà X có quan điểm:**

- Mục đích vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 theo Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 là để ông T2 vay tiền đáo nợ ngân hàng làm ăn chung, chứ không phải thực chất vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V.

- Theo quy định của pháp luật thì trách nhiệm nộp thuế chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông H bà X nhưng vợ chồng ông H bà X không ký trong Tờ khai thuế là trái luật, nên việc chuyển nhượng đất bị vô hiệu nhưng án sơ thẩm lại công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông G là không đúng.

- Việc ông T2 chuyển nhượng đất cho ông G mà không thông báo cho vợ chồng ông H bà X biết là thể hiện ông T2 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông H bà X là có dấu hiệu vi phạm hình sự, do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ hành vi của ông T2.

**Đại diện viện kiểm sát tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quan điểm:**

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

- Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 thì vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H bà X.

- Vì vợ chồng ông H bà X đồng ý cho ông T2 được quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V do đó ông T2 không vi phạm nghĩa vụ thông báo.

- Bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X xác định Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 là hợp pháp, chữ ký trong tờ khai thuế không phải của vợ chồng ông H bà X là vi phạm. Nhưng nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng đất trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T2 và ông G là do các bên thỏa thuận ông G là người nộp thuế nên việc chuyển nhượng đất không vi phạm nghĩa vụ nộp thuế.

- Ông T2 trình bày việc chuyển nhượng đất cho ông G nhằm mục đích cân trừ số nợ đã vay, đồng thời để ông G cho vay thêm 300.000.000đ nhưng lời trình bày của ông T2 không được ông G thừa nhận nên không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 với ông G là giả cách. Trường hợp nếu vợ chồng ông H bà X có tranh chấp với ông T2 về Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 thì được quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Từ các lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông H bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1]. Phạm vi xét xử phúc thẩm:**

Vợ chồng ông H bà X kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 17-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình là hủy 01 hợp đồng ủy quyền và 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra giải quyết về mặt hình sự để làm rõ hành vi lạm dụng chiếm đoạt tài sản của ông T2 đối với vợ chồng ông H bà X.



## **[2.]. Xét mối quan hệ giữa vợ chồng ông H bà X với ông T2:**

Tại thời điểm năm 2010 ông T2 giữ chức vụ Trưởng phòng giao dịch Ngân hàng W chi nhánh V và đồng thời là giám đốc Công ty TNHH Z.

Căn cứ vào sự thừa nhận của vợ chồng ông H bà X, ông T2 và các chứng cứ có trong hồ sơ tại BL 250 – 263 thể hiện, vợ chồng ông H bà X không chỉ ủy quyền duy nhất diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H bà X cho ông T2 được quyền cho thuê, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng mà vợ chồng ông H bà X còn ủy quyền cho ông T2 được quyền cho thuê, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng đối với nhà đất số 1323, đường B, Phường Q2, thành phố V thuộc quyền sở hữu sử dụng của vợ chồng ông H bà X.

Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông H bà X thừa nhận có quan hệ làm ăn với ông T2 và việc vợ chồng ông H bà X ủy quyền tài sản cho ông T2 là nhằm mục đích để ông T2 thế chấp, chuyển nhượng lấy tiền cho vay đáo nợ ngân hàng (BL 128).

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy vợ chồng ông H bà X có quan hệ giao dịch làm ăn với ông T2 liên quan đến dịch vụ cho vay đáo nợ ngân hàng để cùng hưởng lợi.

## **[3]. Xét kháng cáo của vợ chồng ông H bà X và nội dung thay đổi kháng cáo của bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X tại phiên tòa phúc thẩm như sau:**

Ban đầu vợ chồng ông H bà X khởi kiện và kháng cáo yêu cầu hủy các hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V là: Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông G lập ngày 22-3-2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2535 ngày 24-11-2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158 ngày 28-01-2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3014 ngày 04-5-2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1864 ngày 27-5-2019. Đồng thời vợ chồng ông H bà X yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 793834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 10-6-2019 cho ông Thái Phan H4 bà Nguyễn Lê Yến L3. Vì tất cả các yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của vợ chồng ông H bà X này đều xuất phát và phụ thuộc vào tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền số 13 mà vợ chồng ông H bà X đã ủy quyền cho ông T2 vào ngày 06-01-2010. Và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra giải quyết về mặt hình sự để làm rõ hành vi khi ông T2 chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V cho ông G không thông báo cho vợ chồng ông H bà X biết, nên ông T2 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông H bà X là cũng liên quan đến Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm xét tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 và việc thực hiện việc ủy quyền của ông T2 cũng như tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến diện tích 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V như sau:

**[3.1]. Tính hợp pháp của Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 và ông G lập ngày 22-3-2010:**

**Về hình thức của hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010:** Tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng ủy quyền là tự nguyện; có năng lực hành vi dân sự; không vi phạm điều cấm của pháp luật; sau khi soạn thảo các bên đã được đọc lại hợp đồng và ký tên đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng là đúng.

**Về đối tượng của Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010:**

Căn cứ vào Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 thì diện tích đất 99,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H bà X (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 256038 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho Công ty XD&PT đô thị X2 ngày 26-5-2008, đã chính lý sang tên ông H vào ngày 03-11-2008) là đối tượng của Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010.

**Về nội dung của hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010:**

- **Về phạm vi ủy quyền:** Tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền ghi nhận vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 được thay mặt vợ chồng ông H bà X “... *cho thuê, thế chấp, tặng cho, chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V...*”.

- **Về thời hạn ủy quyền:** Tại Điều 2 của hợp đồng ghi nhận thời hạn ủy quyền là “*từ ngày ủy quyền cho đến khi hai bên có văn bản chấm dứt được công chứng, hoặc hợp đồng đã hết hiệu lực theo quy định*”.

- Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, sau khi vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 được toàn quyền thực hiện tất cả các quyền của chủ sử dụng đất đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V vào ngày 06-01-2010 cho đến nay thì không có bất cứ văn bản công chứng nào thể hiện hợp đồng ủy quyền ngày 06-01-2010 đã bị hủy bỏ hoặc chấm dứt. Từ những lý do trên cho thấy hình thức và nội dung của Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 là hợp pháp đúng như sự xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm của bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X.

**Việc thực hiện hành vi ủy quyền của ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V :**

- **Mục đích vợ chồng ông H bà X ủy quyền tài sản cho ông T2:** Theo quy định của pháp luật thì khi vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V thuộc quyền sử dụng của mình thì vợ chồng ông H bà X không những phải biết mà buộc phải biết hậu quả pháp lý của việc ủy quyền là: Kể từ thời điểm việc ủy quyền phát sinh hiệu lực thì quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H bà X đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V được chuyển giao sang cho ông T2 được toàn quyền định đoạt. Mặt khác trên thực tế thì vợ chồng ông H bà X và ông T2 có mối quan hệ giao dịch làm ăn cho vay đáo nợ ngân hàng với nhau cùng hưởng lợi, nên vợ chồng ông H bà X mới ủy quyền cho ông T2 được quyền

chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V để có vốn làm ăn chung.

**- Hành vi thực hiện ủy quyền của ông T2 chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V cho ông G vào ngày 22-3-2010:**

+ Sau khi vợ chồng ông H bà X ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V vào ngày 06-01-2010, thì ngày 22-3-2010 ông T2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V này cho ông G.

+ Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông H bà X cho rằng khi ông T2 chuyển nhượng đất cho ông G không báo cho vợ chồng ông H bà X biết là vi phạm nghĩa vụ báo trước được ghi nhận tại Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010, nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông G là vô hiệu. Xét thấy lời trình bày của vợ chồng ông H bà X là không phù hợp vì theo ông T2 thì việc ông T2 chuyển nhượng đất cho ông G cũng là để thực hiện công việc làm ăn chung giữa vợ chồng ông H bà X với ông T2, cụ thể là việc ông T2 chuyển nhượng đất cho ông G là nhằm mục đích cản trừ nợ để cắt lãi đối với số nợ của ông G, đồng thời ông G phải giao thêm số tiền 300.000.000đ để có vốn làm ăn chung, do đó vợ chồng ông H bà X không thể không biết việc ông T2 chuyển nhượng đất cho ông G.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X cho rằng, sau khi ông T2 bị bắt (cũng trong năm 2010) thì vợ chồng ông H bà X mới biết ông T2 đã chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V cho ông G, nhưng vì sợ ông T2 bị chồng thêm tội hình sự nặng hơn, nên vợ chồng ông H bà X không làm đơn trình báo cơ quan điều tra giải quyết hành vi của ông T2, đồng thời vợ chồng ông H bà X cũng không làm đơn gửi cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V. Như vậy, nếu vợ chồng ông H bà X phủ nhận mối quan hệ làm ăn chung với ông T2 nhưng khi biết ông T2 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của mình mà vợ chồng ông H bà X không tố cáo, khiếu nại ngăn chặn việc chuyển nhượng đất là vô lý. Đồng thời nếu vợ chồng ông H bà X cho rằng ông T2 vi phạm nghĩa vụ báo trước nhưng khi biết ông T2 có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của mình mà vợ chồng ông H bà X không tố cáo, khiếu nại ngăn chặn việc chuyển nhượng đất là đồng nghĩa với việc vợ chồng ông H bà X đã mặc nhiên thừa nhận việc ông T2 chuyển nhượng đất cho ông G.

+ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông H bà X, bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông H bà X cho rằng, theo quy định của pháp luật thì trách nhiệm nộp thuế chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông H bà X, nhưng vợ chồng ông H bà X không ký trong tờ khai thuế chuyển nhượng đất nên việc chuyển nhượng đất là trái luật. Tuy nhiên trên thực tế thì vì vợ chồng ông H bà X đã ủy quyền cho ông T2 được quyền chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V, quá trình chuyển nhượng đất ông T2 và ông G đã thỏa thuận

ông G là người nộp thuế chuyển nhượng đất thay nghĩa vụ của vợ chồng ông H bà X, nên nghĩa vụ thuế chuyển nhượng đất của diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V đối với nhà nước đã hoàn tất, do đó việc vợ chồng ông H bà X không ký trong tờ khai thuế chuyển nhượng đất là không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông G.

**Kết luận:** Vì Hợp đồng ủy quyền số 13 ngày 06-01-2010 là hợp pháp và ông T2 thực hiện hành vi được ủy quyền chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V cho ông G là đúng nội dung, phạm vi ủy quyền như đã phân tích viện dẫn tại mục [3.1]; Quá trình ông T2 chuyển nhượng 99,1m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V cho ông G không có tranh chấp; Việc chuyển nhượng đã hoàn tất chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho ông G nên việc chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông G vào ngày 22-3-2010 là hợp pháp.

**[3.2]. Tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V là:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2535 ngày 24-11-2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158 ngày 28-01-2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3014 ngày 04-5-2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1864 ngày 27-5-2019 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 793834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 10-6-2019 cho ông Thái Phan H4, bà Nguyễn Lê Yên L3:

**Quá trình chu chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện quá trình chu chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V như sau: Sau khi ông G nhận chuyển nhượng đất từ ông T2 hoàn tất, thì ngày 24-11-2010 ông G chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T3 bà N11; ngày 28-01-2015 vợ chồng ông T3 bà N1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L1 bà H2; ngày 04-5-2017 vợ chồng ông L1 bà H2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H3 bà L2; ngày 27-5-2019 vợ chồng ông H3 bà L2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H4 bà L3, nên hiện nay vợ chồng ông H4 bà L3 là chủ sử dụng đất đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V.

**Tính liên quan và tính có căn cứ của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V:**

Vì việc ông T2 chuyển nhượng diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V cho ông G là hợp pháp và căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện quá trình chu chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V giữa ông T2 với ông G; giữa ông G với vợ chồng ông T3 bà N1; giữa vợ chồng ông T3 bà N1 với vợ chồng ông L1 bà H2; giữa vợ chồng ông L1 bà H2 với vợ chồng ông H3 bà L2; giữa vợ chồng ông H3 bà L2 với vợ chồng ông H4 bà L3 là đều được thực hiện

đúng theo trình tự thủ tục luật định. Tại các thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, việc chuyển nhượng đất là đều công khai, ngay tình nên các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2535 ngày 24-11-2010; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158 ngày 28-01-2015; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3014 ngày 04-5-2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1864 ngày 27-5-2019 là đều hợp pháp.

Vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1864 ngày 27-5-2019 là hợp pháp nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ 793834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 10-6-2019 cho ông Thái Phan H4 bà Nguyễn Lê Yến L3 vẫn giữ nguyên hiệu lực pháp lý.

Từ những viện dẫn nhận định tại mục [3] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, không chấp nhận toàn bộ yêu kháng cáo của vợ chồng ông H bà X xin hủy các đồng liên quan đến việc chuyển nhượng đất đối với diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V và không chấp nhận nội dung thay đổi kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm của bà T đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông H bà X.

**[4]. Án phí dân sự phúc thẩm:** Vợ chồng ông H bà X không được chấp nhận kháng cáo nên phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DS-ST ngày 17-9-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V như sau:

**[1].** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X về việc xin hủy Hợp đồng ủy quyền số 13, quyền số 01 ngày 06-01-2010 với ông Nguyễn Quốc T2.

**[2].** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X về việc xin hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến diện tích đất 99,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 123, tờ bản đồ 41, tọa lạc tại phường I, thành phố V, cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X về việc xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 468, quyền số 01 ngày 22-3-2010 giữa ông Nguyễn Quốc T2 với ông Vũ Trường G.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X về việc xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2535, quyền số 02 ngày 24-11-2010 giữa ông Vũ Trường G với vợ chồng ông Bùi Viết T3 bà Lê Thị Minh N1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X về việc xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 158, quyền

số 01 ngày 28-01-2015 giữa vợ chồng ông Bùi Viết T3 bà Lê Thị Minh N1 với vợ chồng ông Nguyễn Đức L1 bà Nguyễn Thị Minh H2.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X về việc xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3014, quyền số 5 ngày 04-5-2017 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đức L1 bà Nguyễn Thị Minh H2 với vợ chồng ông Dương Quốc H3 bà Mai Thị Bích L2.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X về việc xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1864, quyền số 2 ngày 27-5-2019 giữa vợ chồng ông Dương Quốc H3 bà Mai Thị Bích L2 với vợ chồng ông Thái Phan H4 bà Nguyễn Lê Yến L3.

**[3.].** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CQ: 793834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 10-6-2019 cho ông Thái Phan H4, bà Nguyễn Lê Yến L3.

**[4]. Chi phí do vẽ, thẩm định, định giá và các chi phí tố tụng khác:** Tổng cộng 4.385.444 đồng (Bốn triệu, ba trăm tám mươi lăm ngàn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng) vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X phải nộp và đã nộp xong.

**[5]. Án phí:**

**[5.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:** Vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X phải nộp 2.100.000đ (Hai triệu một trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào 12.304.000đ (Mười hai triệu, ba trăm linh bốn ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 022840 ngày 05-11-2013 và biên lai thu số 0010395 ngày 14-01-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V nên vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X được hoàn trả lại 10.204.000đ (Mười hai triệu, hai trăm linh bốn ngàn đồng).

**[5.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:** Vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X đã nộp theo phiếu thu số: 02290 ngày 07-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, như vậy vợ chồng ông Nguyễn Quang H bà Vũ Thị Mỹ X đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 30-6-2020).

*(Kèm theo bản án là bản xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 27-6-2019).*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP.V;
- Chi cục THADS TP.V;

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Nguyễn Thị Quang**