

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 110/2021/DS-PT

Ngày: 29/12/2021

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Toàn

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 năm 2021; Thông báo sửa chữa Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 357/TB-TA ngày 25/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 203A/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 629/TB-TA ngày 10/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 321/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Văn, sinh năm 1977

Bà Trần Thị Hồng Nga, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: Số nhà 32/1 khu phố 2, phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn, bà Nga:

Ông Trần Văn Hùng, sinh năm 1959

Địa chỉ: 17/3D Tây Nam, xã Gia Kiệm, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2016)

Ông Sin Thoại Khánh, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số nhà 351/13 Phạm Văn Chiêu, phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/01/2017)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Mỹ, sinh năm 1956

Địa chỉ thường trú: Số nhà 150 Phan Xích Long, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà 154/8/2A Âu Dương Lân, phường 3, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc Thành, sinh năm 1980

Địa chỉ liên lạc: 479/47B, quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2020).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Nhung, sinh năm 1954

Địa chỉ: ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhung: Chị Vũ Thị Nhung, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 479/47B, quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/06/2018).

2. Văn phòng công chứng Sài Gòn.

Địa chỉ: 136 Nguyễn Thái Bình, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng công chứng Thạnh Phú.

Địa chỉ: B2-B5 Trung tâm thương mại Thiên Nhiên, đường 768, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

4. Chị Trần Thị Ngọc Phương, sinh năm 1995

Địa chỉ: 4/1 ấp Lộc Tiền, xã Mỹ Lộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phương: Chị Vũ Thị Nhung, sinh năm 1983. (văn bản ủy quyền ngày 5/6/2018).

Địa chỉ: 479/47B, quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng công chứng Hố Nai, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 44/3 ấp Thanh Hóa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. Bà Lý Kim Anh, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp Rạch Bảy, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
(Ông Hùng, ông Khánh có mặt; các đương sự khác vắng mặt).

Người kháng cáo:

1. Ông Nguyễn Văn Mỹ, sinh năm 1956

Địa chỉ thường trú: Số nhà 150 Phan Xích Long, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Bùi Thị Nhung, sinh năm 1954

Địa chỉ: ấp Hưng Lợi, xã Thanh Mỹ, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

3. Chị Trần Thị Ngọc Phương, sinh năm 1995

Địa chỉ: 4/1 ấp Lộc Tiền, xã Mỹ Lộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga do ông Sin Thoại Khánh và ông Trần Văn Hùng đại diện thống nhất trình bày:*

Ông Văn, bà Nga được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các thửa đất, tờ bản đồ như sau:

- Thửa 93, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03147 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.

- Thửa 147, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03618 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.

- Thửa 150, 173 tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03615 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.

- Thửa 151 tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03614 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.

- Thửa 152, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03620 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.

- Thửa 153, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03621 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.

- Thửa 168, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03613 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.
- Thửa 138, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03167 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008.
- Thửa 128, 129, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03162 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008.
- Thửa 127, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03164 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008.
- Thửa 159, 165, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03165 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008.
- Thửa 137, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03166 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008,
- Thửa 126, 140, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03163 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008.
- Thửa 146, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03619 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.
- Thửa 172, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03616 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.
- Thửa 118, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số 01885 QSDĐ/2952/QĐ/UBH do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 24/12/2001, đăng ký thay đổi ngày 10/12/2007.
- Thửa 191, 192, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số 01888 QSDĐ/2955/QĐ/UBH do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 24/12/2001, đăng ký thay đổi ngày 27/12/2007.
- Thửa 148, tờ bản đồ 24, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03617 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 6/5/2008.

- Thửa 29, 71 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số H03168 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008.

- Thửa 109 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số 02823QSDĐ/2356/QĐ/UBH do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 14/4/2004, đăng ký thay đổi ngày 7/12/2007.

- Thửa 69 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số 02830QSDĐ/2357/QĐ/UBH do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 14/4/2004, đăng ký thay đổi ngày 7/12/2007.

Ngày 27/1/2011 ông Văn - bà Nga đã làm hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Mỹ được quyền thay mặt họ liên hệ với cơ quan địa chính xác nhận về tình trạng quy hoạch đối với các thửa đất nêu trên. Nếu theo quy hoạch chung các thửa đất nêu trên thuộc diện giải tỏa thì ông Mỹ được quyền thay mặt ông Văn - bà Nga liên hệ với các cơ quan chức năng thỏa thuận và làm thủ tục nhận lãnh tiền đền bù mà ông Văn - bà Nga được hưởng do việc giải tỏa các thửa đất trên (bao gồm đền bù quyền sử dụng đất, hoa màu và các quyền lợi khác có liên quan nếu có) hoặc tiếp nhận các quyền sử dụng đất khác mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông Văn - bà Nga do việc đền bù giải tỏa các thửa đất nêu trên (nếu có) căn cứ theo quy định của pháp luật. Ông Mỹ được quyền thay mặt ông Văn - bà Nga liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp (kể cả ký hợp đồng tín dụng), thế chấp để bảo lãnh, cho thuê, chuyển nhượng hoặc tặng cho các quyền sử dụng đất nêu trên căn cứ theo quy định của pháp luật. Thủ lao ủy quyền: không có.

Thời hạn ủy quyền: Theo thời hạn ghi nhận trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận ngày 27/01/2011, sổ công chứng 001665, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 15/10/2013 ông Mỹ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn, bà Nga cho bà Bùi Thị Nhung, cụ thể:

- Thửa 109 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành Đ 523282, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 02823QSDĐ/2356/QĐ/UBH do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 14/4/2004, đăng ký thay đổi ngày 7/12/2007. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thạnh Phú chứng nhận ngày 15/10/2013, sổ công chứng 2660, quyền số 02-2013 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Thửa 69 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành Đ 523282, vào sổ cấp Giấy chứng

nhận QSD đất số 02830QSDĐ/2357/QĐ/UBH do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 14/4/2004, đăng ký thay đổi ngày 7/12/2007. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thạnh Phú chứng nhận ngày 15/10/2013, sổ công chứng 2661, quyền số 02-2013 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Thừa 29, 71 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AL 613903, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H03168 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thạnh Phú chứng nhận ngày 15/10/2013, sổ công chứng 2662, quyền số 02-2013 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 13/6/2016 tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai ông Mỹ tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích thuộc các thửa 151, 153, 146, 147, 159, 165, 191, 137, 192, 128, 129 tờ bản đồ số 24, xã Phú Hữu cho bà Trần Thị Ngọc Phương và được Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 13/6/2016, sổ công chứng 6351, quyền số 07/TVP/SCC- HĐGD.

Nhận thấy việc ông Mỹ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Văn, bà Nga cho bà Nhung, bà Phương là một giao dịch hoàn toàn giả tạo nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Văn bà Nga. Giao dịch giả tạo thể hiện:

+ Khi ông Mỹ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Văn - bà Nga cho bà Nhung, bà Phương thì thời hạn sử dụng đất được ghi trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là ngày sử dụng cuối cùng và các giấy chứng nhận QSD đất này cần phải được gia hạn lại nhưng ông Mỹ đã cố tình chuyển nhượng tài sản của ông Văn - bà Nga cho người khác nhằm tìm cách chiếm đoạt.

+ Khi ông Mỹ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn - bà Nga cho người khác thì ông Mỹ phải có trách nhiệm trả tiền chuyển nhượng cho ông Văn - bà Nga nhưng ông Mỹ lại không trả.

+ Tại biên bản hòa giải ngày 01/12/2016 tại UBND xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, ông Mỹ thừa nhận việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà Nhung, bà Phương chỉ là hình thức, ông Mỹ chưa nhận được bất cứ đồng nào từ bà Nhung, bà Phương; ông Mỹ cũng khẳng định chưa giao cho ông Văn - bà Nga bất cứ đồng nào. Thực tế hiện nay ông Văn - bà Nga cũng chưa nhận được bất cứ đồng nào từ ông Mỹ, cũng như bà Nhung và bà Phương.

Do ông Mỹ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn - bà Nga cho bà Nhung, bà Phương là giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật nên ông Văn -

bà Nga đã thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ theo quy định của Bộ luật dân sự.

Nay đại diện cho ông Văn - bà Nga các ông yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Bùi Thị Nhung đối với Thửa 109 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành Đ523282, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 02823QSDĐ/2356/QĐ/UBH do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 14/4/2004, đăng ký thay đổi ngày 7/12/2007. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thạnh Phú chứng nhận ngày 15/10/2013, sổ công chứng 2660, quyền số 02-2013 TP/CC-SCC/HĐGD

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Bùi Thị Nhung đối với thửa 69 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành Đ 523282, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số 02830QSDĐ/2357/QĐ/UBH do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 14/4/2004, đăng ký thay đổi ngày 7/12/2007. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thạnh Phú chứng nhận ngày 15/10/2013, sổ công chứng 2661, quyền số 02-2013 TP/CC-SCC/HĐGD

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Bùi Thị Nhung đối với thửa 29, 71 tờ bản đồ 23, xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AL 613903, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H03168 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 3/3/2008. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thạnh Phú chứng nhận ngày 15/10/2013, sổ công chứng 2662, quyền số 02-2013 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Trần Thị Ngọc Phương các thửa 151, 153, 146, 147, 159, 165, 191, 137, 192, 128, 129 tờ bản đồ số 24, xã Phú Hữu được Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 13/6/2016, sổ công chứng 6351, quyền số 07/TVP/SCC- HĐGD.

+ Tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 27/1/2011 giữa ông Nguyễn Văn Văn, bà Trần Thị Nga và ông Nguyễn Văn Mỹ được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận ngày 27/01/2011, sổ công chứng 001665, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD hết hiệu lực.

+ Buộc ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Bùi Thị Nhung, Trần Thị Ngọc Phương liên đới trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên cho ông Văn, bà Nga.

Toàn bộ phần đất của ông Văn - bà Nga từ khi làm thủ tục ủy quyền cho ông Mỹ vẫn do ông Văn - bà Nga quản lý và phía ông Văn chưa chuyển nhượng cho ai kể cả bằng giấy tay.

Đối với các Trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính và bản vẽ chồng ghép khu đất bản đồ địa chính ngày 9/10/2017, ngày 24/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Nhơn Trạch và chứng thư thẩm định giá tài sản số 2447/TĐG-CT ngày 24/10/2017, số 3760 ngày 4/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai các ông cũng thống nhất với kết quả trên. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch căn cứ vào kết quả đo đạc, định giá trên để tiếp tục giải quyết vụ án.

**Bị đơn ông Nguyễn Văn Mỹ có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Ngọc Thành trình bày tại hồ sơ:*

Ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga là vợ chồng (sau đây gọi tắt là “ông Văn - bà Nga”). Ông Văn - bà Nga đứng tên các quyền sử dụng đất các thửa 153, 152, 93, 168, 151, 150, 173, 147, 138, 128, 129, 159, 165, 127, 137, 126, 140, 146, 172, 148, 118, 191, 192 tờ bản đồ 24 xã Phú Hữu và các thửa số 29, 71, 69, 109 tờ bản đồ 23 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Thông qua quan hệ làm ăn bà Bùi Thị Nhung (sau đây gọi tắt là (“bà Nhung”) và bà Trần Thị Ngọc Phương (sau đây gọi tắt là “bà Phương”) và có quen biết ông Văn - bà Nga và ông Nguyễn Văn Mỹ (sau đây gọi tắt là “ông Mỹ”). Vào năm 2011, ông Văn – bà Nga, bà Phương và bà Nhung có thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên đứng tên ông Văn – bà Nga tọa lạc tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: bà Nhung sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn – bà Nga các thửa đất số 29, 71, 69, 109 tờ bản đồ 23 xã Phú Hữu và các thửa số 152, 93, 168, 150, 173, 138, 127, 126, 140, 172, 148, 118 tờ bản đồ 24 xã Phú Hữu; bà Phương nhận chuyển nhượng các thửa đất số 151, 153, 147, 146, 159, 165, 137, 191, 192, 128, 129 tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu. Để tiện thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Phương và bà Nhung đã thỏa thuận với ông Văn – bà Nga thì các bên thống nhất ông Văn – bà Nga sẽ ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ đối với các thửa đất nêu trên, sau đó trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này thì ông Mỹ sẽ thay mặt ông Văn – bà Nga ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“Hợp đồng CNQSDĐ”) với bà Nhung và bà Phương.

Ngày 27/01/2011, ông Văn – bà Nga ký hợp đồng ủy quyền với ông Mỹ được công chứng số 001665 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Sài Gòn (“Hợp đồng ủy quyền”). Theo Hợp đồng ủy quyền này thì ông Văn – bà Nga ủy quyền cho ông Mỹ đối với toàn bộ các thửa đất, trong phạm vi ủy quyền ông Mỹ được quyền thay mặt và nhân danh ông Văn – bà Nga thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất bao gồm cả chuyển nhượng các quyền sử dụng đất.

Ngày 15/10/2013, trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền, ông Mỹ đại diện cho ông Văn – bà Nga ký kết 03 Hợp đồng CNQSDĐ với bà Nhung (Hợp đồng công chứng số 2660, 2661 và 2662 quyền số 02-2013TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai) đối với thửa đất số 109, 69, 29, 71 tờ bản đồ số 23 xã Phú Hữu. Bà Nhung đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận bàn giao đất nhưng chưa hoàn tất xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“Giấy CNQSDĐ”) sang tên cho bà Nhung. Hiện nay, bản chính các Giấy CNQSDĐ của ông Văn – bà Nga đối với các thửa đất này do bà Nhung đang giữ.

Ngày 13/6/2016, trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền, ông Mỹ đại diện cho ông Văn bà Nga ký hợp đồng CNQSD đất với bà Phương (hợp đồng công chứng số 6351, quyền số 07-TVP/SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai) đối với thửa đất 151, 153, 147, 146, 159, 165, 137, 191, 192, 128, 129 tờ bản đồ 24 (bản đồ địa chính năm 1997) xã Phú Hữu tương ứng với thửa đất số 41, 45, 36, 39, 54, 58, 30, 2, 3, 22, 23 tờ bản đồ 48 (bản đồ địa chính năm 2008) xã Phú Hữu. Bà Phương đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận bàn giao đất, tới ngày 15/7/2016, bà Phương đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp các giấy chứng nhận QSD đất đối với các thửa đất trên lần lượt là Giấy CNQSDĐ số CĐ 110969, CĐ 110963, CĐ 110959, CĐ 110960, CĐ 110961, CĐ 110962, CĐ 110967, CĐ 110968, CĐ 110964, CĐ 110965, CĐ 110966 đối với các thửa đất số 41, 45, 36, 39, 54, 58, 30, 2, 3, 22, 23 tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính năm 2008) xã Phú Hữu.

Các thửa đất còn lại được nêu trong Hợp đồng ủy quyền bao gồm các thửa số 152, 93, 168, 150, 173, 138, 127, 126, 140, 172, 148, 118, ông Văn – bà Nga đã có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nhung; ông Văn – bà Nga đã nhận tiền thanh toán theo đó đã giao bản chính các Giấy CNQSDĐ của các thửa đất này cho bà Nhung cất giữ nhưng chưa hoàn tất việc ký hợp đồng CNQSDĐ cho bà Nhung.

Về yêu cầu chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền nêu trên, đại diện cho ông Mỹ bà không đồng ý với yêu cầu này. Theo bà, hợp đồng ủy quyền giữa ông Mỹ và ông Văn, bà Nga đã được công chứng đúng thủ tục pháp luật. Vì vậy, các bên phải được thực hiện cho đến khi hết thời hạn ủy quyền

Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà Nhung nêu trên, đại diện cho ông Mỹ bà không đồng ý với yêu cầu này. Theo bà, các hợp đồng này đã được ký và công chứng phù hợp với quy định pháp luật, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thanh toán cho ông Văn, bà Nga nên ông bà ấy đã giao bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nhung cất giữ. Việc ông Mỹ thay mặt ông Văn, bà Nga ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vẫn nằm trong thời hạn ủy quyền. Vì vậy, hợp đồng này có giá trị ràng buộc với các bên. Ông Văn, bà Nga phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Nhung.

Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà Phương nêu trên, đại diện cho ông Mỹ bà không đồng ý với yêu cầu này. Theo bà, các hợp đồng này đã được ký và công chứng phù hợp với quy định pháp luật, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thanh toán cho ông Văn, bà Nga nên ông bà ấy đã giao bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nhung cất giữ. Việc ông Mỹ thay mặt ông Văn, bà Nga ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vẫn nằm trong thời hạn ủy quyền. Đồng thời, bà Phương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mới cho các thửa đất được chuyển nhượng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Nhung đại diện theo ủy quyền cho chị Vũ Thị Nhung trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga là vợ chồng (sau đây gọi tắt là “ông Văn – bà Nga”). Ông Văn – bà Nga đứng tên các quyền sử dụng đất các thửa 153, 152, 93, 168, 151, 150, 173, 147, 138, 128, 129, 159, 165, 127, 137, 126, 140, 146, 172, 148, 118, 191, 192 tờ bản đồ 24 xã Phú Hữu và các thửa số 29, 71, 69, 109 tờ bản đồ 23 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Thông qua quan hệ làm ăn bà Bùi Thị Nhung (sau đây gọi tắt là (“bà Nhung”) và bà Trần Thị Ngọc Phương (sau đây gọi tắt là “bà Phương”) và có quen biết ông Văn - bà Nga và ông Nguyễn Văn Mỹ (sau đây gọi tắt là “ông Mỹ”). Vào năm 2011, ông Văn – bà Nga, bà Phương và bà Nhung có thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên đứng tên ông Văn – bà Nga tọa lạc tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: bà

Nhung sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn - bà Nga các thửa đất số 29, 71, 69, 109 tờ bản đồ 23 xã Phú Hữu và các thửa số 152, 93, 168, 150, 173, 138, 127, 126, 140, 172, 148, 118 tờ bản đồ 24 xã Phú Hữu; bà Phương nhận chuyển nhượng các thửa đất số 151, 153, 147, 146, 159, 165, 137, 191, 192, 128, 129 tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu. Để tiện thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Phương và bà Nhung đã thỏa thuận với ông Văn - bà Nga thì các bên thống nhất ông Văn - bà Nga sẽ ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ đối với các thửa đất nêu trên, sau đó trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này thì ông Mỹ sẽ thay mặt ông Văn - bà Nga ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“Hợp đồng CNQSDĐ”) với bà Nhung và bà Phương.

Ngày 27/01/2011, ông Văn – bà Nga ký hợp đồng ủy quyền với ông Mỹ được công chứng số 001665 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Sài Gòn (“Hợp đồng ủy quyền”). Theo Hợp đồng ủy quyền này thì ông Văn - bà Nga ủy quyền cho ông Mỹ đối với toàn bộ các thửa đất, trong phạm vi ủy quyền ông Mỹ được quyền thay mặt và nhân danh ông Văn - bà Nga thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất bao gồm cả chuyển nhượng các quyền sử dụng đất.

Ngày 15/10/2013, trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền, ông Mỹ đại diện cho ông Văn - bà Nga ký kết 03 Hợp đồng CNQSDĐ với bà Nhung (Hợp đồng công chứng số 2660, 2661 và 2662 quyền số 02-2013TP/CC-SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Thanh Phú, tỉnh Đồng Nai) đối với thửa đất số 109, 69, 29, 71 tờ bản đồ số 23 xã Phú Hữu. Bà Nhung đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận bàn giao đất nhưng chưa hoàn tất xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (“Giấy CNQSDĐ”) sang tên cho bà Nhung. Hiện nay, bản chính các Giấy CNQSDĐ của ông Văn - bà Nga đối với các thửa đất này do bà Nhung đang giữ.

Các thửa đất còn lại được nêu trong Hợp đồng ủy quyền bao gồm các thửa số 152, 93, 168, 150, 173, 138, 127, 126, 140, 172, 148, 118, ông Văn - bà Nga đã có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nhung; ông Văn - bà Nga đã nhận tiền thanh toán theo đó đã giao bản chính các Giấy CNQSDĐ của các thửa đất này cho bà Nhung cất giữ nhưng chưa hoàn tất việc ký hợp đồng CNQSDĐ cho bà Nhung.

Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký nêu trên, đại diện cho bà Nhung chị không đồng ý với yêu cầu này. Theo chị, các hợp đồng này đã được ký và công chứng phù hợp với quy định pháp luật, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thanh toán cho ông Văn, bà Nga nên

ông bà ấy đã giao bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nhung cất giữ. Việc ông Mỹ thay mặt ông Văn, bà Nga ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vẫn nằm trong thời hạn ủy quyền. Vì vậy, hợp đồng này có giá trị ràng buộc với các bên. Ông Văn, bà Nga phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Nhung.

Các thửa đất còn lại được nêu trong Hợp đồng ủy quyền bao gồm các thửa số 152, 93, 168, 150, 173, 138, 127, 126, 140, 172, 148, 118, ông Văn - bà Nga đã có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nhung; ông Văn - bà Nga đã nhận tiền thanh toán theo đó đã giao bản chính các Giấy CNQSDĐ của các thửa đất này cho bà Nhung cất giữ nhưng chưa hoàn tất việc ký hợp đồng CNQSDĐ cho bà Nhung. Nay, yêu cầu ông Văn - bà Nga phải thực hiện việc chuyển nhượng các thửa đất này cho bà Nhung theo quy định.

Trước khi ông Văn bà Nga ký thủ tục hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Mỹ thì giữa bà Nhung, bà Phương với vợ chồng ông Văn bà Nga và ông Mỹ đã thỏa thuận việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên và bà Nhung, bà Phương đã giao đủ tiền cho ông Văn bà Nga. Việc ông Văn bà Nga ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ thì chỉ là để hợp thức hóa cho ông Mỹ ký thủ tục chuyển quyền lại cho bà Nhung bà Phương vì ông bà đã chuyển nhượng hết đất cho bà Nhung, bà Phương. Do lúc đó tin tưởng nhau nên sau khi thỏa thuận bà Nhung bà Phương và ông Văn bà Nga không lập biên bản giao nhận tiền mà khi đó phía ông Văn bà Nga chỉ giao bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nhung, bà Phương, sau này thì ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ là xem như hai bên đã giao dịch xong việc chuyển nhượng đất.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc Phương đại diện theo ủy quyền cho chị Vũ Thị Nhung trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga là vợ chồng (sau đây gọi tắt là “ông Văn - bà Nga”). Ông Văn - bà Nga đứng tên các quyền sử dụng đất các thửa 153, 152, 93, 168, 151, 150, 173, 147, 138, 128, 129, 159, 165, 127, 137, 126, 140, 146, 172, 148, 118, 191, 192 tờ bản đồ 24 xã Phú Hữu và các thửa số 29, 71, 69, 109 tờ bản đồ 23 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Thông qua quan hệ làm ăn, bà Trần Thị Ngọc Phương (sau đây gọi tắt là “bà Phương”) và bà Bùi Thị Nhung (sau đây gọi tắt là (“bà Nhung”) có quen biết ông Văn - bà Nga và ông Nguyễn Văn Mỹ (sau đây gọi tắt là “ông Mỹ”). Vào năm 2011, ông Văn - bà Nga, bà Phương và bà Nhung có thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên đứng tên ông Văn - bà Nga tọa lạc tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: bà

Nhung sẽ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Văn - bà Nga các thửa đất số 29, 71, 69, 109 tờ bản đồ 23 xã Phú Hữu và các thửa số 152, 93, 168, 150, 173, 138, 127, 126, 140, 172, 148, 118 tờ bản đồ 24 xã Phú Hữu; bà Phương nhận chuyển nhượng các thửa đất số 151, 153, 147, 146, 159, 165, 137, 191, 192, 128, 129 tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu. Để tiện thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Phương và bà Nhung đã thỏa thuận với ông Văn – bà Nga thì các bên thống nhất ông Văn - bà Nga sẽ ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ đối với các thửa đất nêu trên, sau đó trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này thì ông Mỹ sẽ thay mặt ông Văn - bà Nga ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“Hợp đồng CNQSDĐ”) với bà Nhung và bà Phương.

Ngày 27/01/2011, ông Văn – bà Nga ký hợp đồng ủy quyền với ông Mỹ được công chứng số 001665 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Sài Gòn (“Hợp đồng ủy quyền”, TL số 02). Theo Hợp đồng ủy quyền này thì ông Văn - bà Nga ủy quyền cho ông Mỹ đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên, trong phạm vi ủy quyền ông Mỹ được quyền thay mặt và nhân danh ông Văn - bà Nga thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất bao gồm cả chuyển nhượng các quyền sử dụng đất.

Ngày 13/06/2016, trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền, ông Mỹ đại diện cho ông Văn - bà Nga ký Hợp đồng CNQSDĐ với bà Phương (Hợp đồng công chứng số 6351, quyển số 07-TVP/SCC-HĐGD tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai) đối với thửa đất số 151, 153, 147, 146, 159, 165, 137, 191, 192, 128, 129 tờ bản đồ số 24 (bản đồ địa chính năm 1997) xã Phú Hữu tương ứng với thửa đất số 41, 45, 36, 39, 54, 58, 30, 2, 3, 22, 23 tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính năm 2008) xã Phú Hữu. Bà Phương đã hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận bàn giao đất, tới ngày 15/7/2016, bà Phương đã được UBND Huyện Nhơn Trạch cấp các Giấy CNQSDĐ đối với các thửa đất trên lần lượt là Giấy CNQSDĐ số CD 110969, CD 110963, CD 110959, CD 110960, CD 110961, CD 110962, CD 110967, CD 110968, CD 110964, CD 110965, CD 110966 đối với các thửa đất số 41, 45, 36, 39, 54, 58, 30, 2, 3, 22, 23 tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính năm 2008) xã Phú Hữu.

Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký nêu trên, tôi không đồng ý với yêu cầu này. Theo tôi, các hợp đồng này đã được ký và công chứng phù hợp với quy định pháp luật, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thanh toán cho ông Văn, bà Nga nên ông bà ấy đã giao bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Mỹ thay mặt ông Văn, bà

Nga ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nằm trong thời hạn ủy quyền. Đồng thời, bà Phương đã được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng mới cho các thửa đất được chuyển nhượng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng được thực hiện phù hợp với quy định pháp luật.

Trước khi ông Văn bà Nga ký thủ tục hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Mỹ thì giữa bà Nhung, bà Phương với vợ chồng ông Văn bà Nga và ông Mỹ đã thỏa thuận việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Nhung bà Phương và bà Nhung, bà Phương đã giao đủ tiền cho ông Văn bà Nga. Việc ông Văn bà Nga ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ thì chỉ là để hợp thức hóa cho ông Mỹ ký thủ tục chuyển quyền lại cho bà Nhung bà Nga vì ông bà đã chuyển nhượng hết đất cho bà Nhung, bà Phương. Do lúc đó tin tưởng nhau nên sau khi thỏa thuận bà Nhung bà Phương và ông Văn bà Nga không không lập biên bản giao nhận tiền mà khi đó phía ông Nga bà Văn chỉ giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nhung, bà Phương, sau này thì ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ là xem như hai bên đã giao dịch xong việc chuyển nhượng đất.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Sài Gòn trình bày tại hồ sơ:*

Ngày 27/01/2011, Công chứng viên của Văn phòng công chứng Sài Gòn đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền công chứng số 001665 giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga, bên được ủy quyền là ông Nguyễn Văn Mỹ. Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền trên, người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ bản chính hồ sơ pháp lý, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất được nêu tại hợp đồng ủy quyền. Các bên ký hợp đồng ủy quyền đều có đủ năng lực hành vi dân sự, đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng, tự nguyện ký kết (ký từng trang và ghi rõ tôi đã đọc và đồng ý), điểm chỉ vào văn bản công chứng trước sự chứng kiến của công chứng viên tại Văn phòng công chứng Sài Gòn. Công chứng viên đã kiểm tra đầy đủ bản chính hồ sơ công chứng, kiểm tra đúng nhân thân người yêu cầu công chứng trước khi ký, đóng dấu và phát hành văn bản. Như vậy, việc Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng nhận hợp đồng ủy quyền nói trên là đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, Văn phòng công chứng Sài Gòn có đơn xin xét xử vắng mặt số 36/CV-CCSG ngày 14/12/2017 gửi kèm bản tự khai với nội dung đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên tòa xét xử tại Tòa án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Hồ Nai trình bày tại hồ sơ:*

Ngày 13/6/2016, theo yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Ngọc Phương, sau khi kiểm tra đối chiếu các giấy tờ có liên quan của bà Phương cung cấp thì ông Nguyễn Văn Mỹ được ủy quyền của ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga theo hợp đồng ủy quyền còn hiệu lực và hợp lệ có công chứng của Văn phòng công chứng Sài Gòn, các giấy tờ ông Mỹ cung cấp là phù hợp với hợp đồng ủy quyền nên công chứng viên - ông Nguyễn Văn Tuấn cho các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng nhận đúng theo quy trình của luật công chứng thời điểm đó. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án thì Văn phòng công chứng Hồ Nai không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Hồ Nai có ý kiến xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Thanh Phú trình bày tại hồ sơ:*

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự không thuộc thẩm quyền của tổ chức công chứng. Khi các bên không có thỏa thuận tại Văn phòng công chứng Thanh Phú, bởi các lý do sau:

Văn phòng công chứng Thanh Phú đã căn cứ vào văn bản ủy quyền hợp pháp của nguyên đơn - bên ủy quyền (Nguyễn Văn Văn và Trần Thị Hồng Nga) và bên nhận ủy quyền (Nguyễn Văn Mỹ) căn cứ chứng nhận của văn phòng công chứng Sài Gòn tại hợp đồng ủy quyền số 001665 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011 trên cơ sở ông Nguyễn Văn Mỹ có đầy đủ giấy tờ tùy thân, hộ khẩu, văn bản hợp đồng ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cam kết trong thời gian được ủy quyền tài sản này chưa được chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho tổ chức, cá nhân nào khác theo quy định của pháp luật.

Bên nhận chuyển nhượng tài sản là bà Bùi Thị Nhung có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, giấy tờ tùy thân và đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, các tài sản nêu trong hợp đồng không thuộc đối tượng bị ngăn chặn, cấm giao dịch để đảm bảo thi hành án hoặc bị phong tỏa theo Quyết định của Tòa án đối với chủ sử dụng đất.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng chưa phát hiện nguyên đơn và bên được ủy quyền có hành vi giao dịch hoặc ủy quyền cho cá nhân hoặc tổ chức thứ 3 nào đăng ký giao dịch đảm bảo tại Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng khác.

Vì vậy căn cứ các quy định của pháp luật dân sự và Luật công chứng 2006 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật công chứng và Luật đất đai 2003, Văn phòng công chứng Thạnh Phú đã thực hiện đúng quyền hạn, trách nhiệm của mình theo quy định pháp luật.

Việc các bên yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hoặc các vi phạm ghi trong nội dung hợp đồng (như không thanh toán tiền, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...) thuộc ý chí của các bên tham gia giao dịch, thẩm quyền không thuộc của văn phòng công chứng Thạnh Phú khi không có yêu cầu của họ.

Văn phòng công chứng Thạnh Phú đề nghị được vắng mặt trong quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga đối với ông Nguyễn Văn Mỹ được Văn phòng công chứng Sài Gòn công chứng số 001665 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Văn - bà Trần Thị Hồng Nga (do ông Nguyễn Văn Mỹ đại diện) và bà Bùi Thị Nhung được Văn phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2660, 2661, 2662, quyển số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2013 đối với các thửa đất số 29, 71, 109, 69 tờ bản đồ số 23 xã Phú Hữu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Văn - bà Trần Thị Hồng Nga (do ông Nguyễn Văn Mỹ đại diện) và bà Trần Thị Ngọc Phương được Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai công chứng số 6351 quyển số 07/TVP/SCC-HĐGD ngày 13/6/2016 đối với các thửa đất 151, 153, 146, 147, 159, 165, 191, 137, 192, 128, 129 cùng tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Văn - bà Trần Thị Hồng Nga (do ông Nguyễn Văn Mỹ đại diện) và bà Bùi Thị Nhung được Văn phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2660, 2661, 2662, quyển số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 15/10/2013

đối với các thửa đất số 29, 71, 109, 69 tờ bản đồ số 23 xã Phú Hữu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga (do ông Nguyễn Văn Mỹ đại diện) và bà Trần Thị Ngọc Phương được Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai công chứng số 6351 quyền số 07/TVP/SCC-HĐGD ngày 13/6/2016 đối với các thửa đất 151, 153, 146, 147 159, 165, 191, 137, 192, 128, 129 cùng tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 110969, CD 110963, CD 110959, CD 110960, CD 110961, CD 110962, CD 110967, CD 110968, CD 110964, CD 110965, CD 110966 đối với các thửa đất 41, 45, 36, 39, 54, 58, 30, 2, 3, 22, 23 tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính năm 2008) xã Phú Hữu do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Trần Thị Ngọc Phương ngày 15/7/2016.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Văn – bà Nga có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc Bùi Thị Nhung có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 618242 ngày 06/5/2008 (thửa 152), AL 653143 ngày 11/3/2008 (thửa 93), AL 618245 ngày 06/5/2008 (thửa 168), AL 168265 ngày 06/5/2008 (thửa 150, 173), AK 754975 ngày 03/3/2008 (thửa 138), AL 613601 ngày 03/3/2008 (thửa 127), AL 613626 ngày 03/3/2008 (thửa 126, 140), AL 613903 ngày 03/3/2008 (thửa 29, 71), AL 618272 ngày 06/5/2008 (thửa 172), AL 618243 ngày 06/5/2008 (thửa 148), Đ 523281 ngày 14/4/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị Phượng có điều chỉnh phía sau chuyển nhượng cho ông Văn ngày 07/12/2007 (thửa 109), Đ 523282 tên Lao Văn Tâm có điều chỉnh phía sau chuyển nhượng cho ông Văn ngày 17/01/2008 (thửa 69), U 328207 ngày 24/12/2001 đứng tên Tạ Thị Kim Dung, có điều chỉnh phía sau chuyển nhượng cho ông Văn ngày 20/12/2007 (thửa 118).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Ngày 03 tháng 02 năm 2021 bà Vũ Thị Nhung, là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Nhung và chị Trần Thị Ngọc Phương nộp đơn kháng cáo.

Ngày 03 tháng 02 năm 2021, bà Nguyễn Ngọc Thành là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Mỹ nộp đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân

huyện Nhơn Trạch theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Thủ tục kháng cáo thực hiện đúng trong thời hạn luật định. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng các thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án.

Về đường lối giải quyết:

1/ Xét hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2011 giữa ông Văn - bà Nga với ông Mỹ được Văn phòng công chứng Sài Gòn công chứng được xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên, về hình thức và nội dung phù hợp Điều 581 BLDS năm 2005 (Điều 562 BLDS năm 2015) nên được pháp luật bảo vệ. Nội dung hợp đồng ủy quyền của các bên đã xác định rõ là hợp đồng ủy quyền không có thù lao. Theo quy định tại Điều 588 BLDS năm 2005 (Điều 569 BLDS năm 2015) quy định: “... nếu ủy quyền không có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý.”. Xét thấy trước khi khởi kiện, ông Văn, bà Nga đã có thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ nên việc ông Văn, bà Nga khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông Mỹ là phù hợp pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

2/ Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Văn - bà Nga về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2660, 2661, 2662, quyền số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 15/10/2013 tại Phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Văn Mỹ (đại diện cho ông Văn- bà Nga) và bà Bùi Thị Nhung đối với các thửa đất số 29, 71, 69, 109 tờ bản đồ số 23 (tờ bản đồ cũ) xã Phú Hữu; và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6351 quyền số 07/TVP/SCC-HĐGD ngày 13/6/2016 tại Văn phòng công chứng Hố Nai, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Văn Mỹ (đại diện cho ông Văn - bà Nga) và bà Trần Thị Ngọc Phương đối với các thửa đất số 151, 153, 146, 147, 159, 165, 191, 137, 192, 128, 129 cùng tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

- Trong hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2011 giữa ông Văn - bà Nga với ông Mỹ không thể hiện nội dung ông Mỹ được đại diện ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ được “liên hệ làm thủ tục” chuyển nhượng đối với diện tích đất được ủy quyền. Vì vậy, việc ông Mỹ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất với bà Phương và bà Bùi Thị Nhung là vượt quá phạm vi ủy quyền. Việc ông Mỹ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Nhung và bà Phương thì ông Văn - bà Nga hoàn toàn không biết và không đồng ý, khi ký kết hợp đồng ông Mỹ cũng không báo cho ông Văn - bà Nga biết. Bởi vì, mục đích ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ để ông Mỹ thay mặt ông Văn - bà Nga kiểm tra xác nhận về tình trạng quy hoạch đất, hoàn toàn không có nội dung đồng ý để ông Mỹ đại diện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Mỹ cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Nhung, bà Phương thì ông Văn - bà Nga đều biết nhưng ông Văn - bà Nga không thừa nhận, và ông Mỹ không có chứng cứ gì chứng minh. Do đó, ông Mỹ đã vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo quy định tại Điều 584 BLDS năm 2005 (Điều 565 BLDS năm 2015).

- Các bên đương sự đều xác định mặc dù có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, nhưng giữa ông Mỹ - bà Bùi Thị Nhung và bà Phương không có bất kỳ sự thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất theo các hợp đồng đã ký kết. Việc ông Mỹ ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là theo yêu cầu của ông Văn - bà Nga. Ông Mỹ hoàn toàn không có thỏa thuận, không nhận tiền của bà Bùi Thị Nhung và bà Phương và không giao đất cho bà Bùi Thị Nhung - và bà Phương vì ông Mỹ cũng không xác định được ranh giới, vị trí các thửa đất như thế nào.

- Bà Bùi Thị Nhung và bà Phương không có chứng cứ chứng minh đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất (tức vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng đất). Bà Bùi Thị Nhung và bà Phương đều xác định là không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mỹ, ông Mỹ cũng không nhận tiền và không giao đất cho 2 bà. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Phương và bà Bùi Thị Nhung cho rằng đã thỏa thuận với ông Văn - bà Nga vào năm 2011, đến năm 2013 và năm 2016 thì ông Mỹ chỉ thay mặt ông Văn, bà Nga hoàn tất thủ tục giao kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Bùi Thị Nhung và bà Phương khai rằng bà 2 bà đã thanh toán tiền cho ông Văn - bà Nga năm 2011, nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh việc giao nhận tiền, cũng không chứng minh được có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2011 giữa bà Phương, bà Bùi Thị Nhung và ông Văn - bà Nga. Phía ông Văn - bà Nga khai không quen biết, không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Bùi Thị Nhung và bà Phương, và không nhận tiền của bà Bùi Thị Nhung và bà Phương.

- Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với các phần đất tranh chấp thì đại diện theo ủy quyền cho ông Mỹ và đại diện theo ủy quyền cho bà Bùi Thị Nhung, chị Phương cũng không chỉ được ranh đất, mà do đại diện theo ủy quyền của ông Văn - bà Nga chỉ ranh nên có cơ sở xác định ông Văn - bà Nga là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và chưa giao đất cho bà Nhung và bà Phương.

Từ nhận định trên đủ cơ sở xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa đảm bảo quy định pháp luật vì chủ thể ký kết vượt quá phạm vi được ủy quyền, bên nhận chuyển nhượng chưa chứng minh được đã thanh toán tiền, các bên chưa giao nhận đất cho nhau. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có căn cứ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc Thành (đại diện theo ủy quyền của ông Mỹ), bà Vũ Thị Nhung (đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Nhung và bà Trần Thị Ngọc Phương) cho rằng một số tình tiết của vụ án chưa được làm rõ, xét xử không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, yêu cầu hủy án...Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đã đầy đủ, việc xét xử vắng mặt một số đương sự không làm ảnh hưởng đến đường lối vì trong hồ sơ đã có đầy đủ lời khai của họ, tại Tòa án cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới. Vì vậy, kháng cáo không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 03/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc Thành là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Mỹ; Bà Vũ Thị Nhung, là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Nhung và chị Trần Thị Ngọc Phương nộp trong hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về xác định quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự tham gia trong vụ án.

1.3. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo là bà Nguyễn Ngọc Thành và

bà Vũ Thị Nhung không rút kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

1.4. Về thủ tục cấp tổng đạt, sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Các đương sự người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã triệu tập hợp lệ lần 02 và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Văn - bà Trần Thị Hồng Nga về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh công chứng số 001665 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011; Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2660, 2661, 2662, quyển số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 15/10/2013 tại Phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Bùi Thị Nhung đối với các thửa đất số 29, 71, 69, 109 tờ bản đồ số 23 (tờ bản đồ cũ) xã Phú Hữu; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6351 quyển số 07/TVP/SCC-HĐGD ngày 13/6/2016 tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Văn Mỹ và bà Trần Thị Ngọc Phương đối với các thửa đất số 151, 153, 146, 147, 159, 165, 191, 137, 192, 128, 129 cùng tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Yêu cầu ông Nguyễn Văn Mỹ trả lại cho ông Văn – bà Nga bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh công chứng số 001665 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011

[2.2] Bị đơn và người liên quan kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt họ là không đúng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ xác định cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Nội dung kháng cáo này của bà Thành, bà Vũ Thị Nhung là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với kháng cáo về nội dung bị đơn và người liên quan cho rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Mỹ với bà Bùi Thị Nhung và chị Trần Thị Ngọc Phương tuân thủ về mặt hình thức, được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, giữa ông Mỹ - bà Nhung và bà Phương không có bất kỳ sự thỏa thuận nào về việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp. Các đương sự bà Nhung và chị Phương không có giấy tờ hay tài liệu nào khác để chứng minh việc giao tiền cho ông Văn - bà Nga hay giao tiền cho ông Mỹ là vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác qua cung cấp của địa phương nơi bà Nhung và chị bà Phương sinh sống thì bà Nhung và chị Phương cũng không có khả năng tài chính để nhận chuyển nhượng diện tích đất lớn và có giá trị của vợ chồng ông Văn - bà Nga. Các bên cũng chưa giao đất ngoài thực địa cho nhau vì ông Mỹ, bà Nhung và chị Phương đều không xác định được ranh giới, vị trí các thửa đất tranh chấp.

Trong hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2011 giữa ông Văn - bà Nga với ông Mỹ không thể hiện nội dung ông Mỹ được đại diện ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ được “liên hệ làm thủ tục” chuyển nhượng đối với diện tích đất được ủy quyền. Vì vậy, việc ông Mỹ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phương và bà Bùi Thị Nhung là vượt quá phạm vi ủy quyền. Việc ông Mỹ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Nhung và bà Phương thì ông Văn - bà Nga hoàn toàn không biết và không đồng ý, khi ký kết hợp đồng ông Mỹ cũng không báo cho ông Văn - bà Nga biết. Bởi vì, mục đích ký hợp đồng ủy quyền cho ông Mỹ để ông Mỹ thay mặt ông Văn - bà Nga kiểm tra xác nhận về tình trạng quy hoạch đất, hoàn toàn không có nội dung đồng ý để ông Mỹ đại diện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông Mỹ đã vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ hợp đồng ủy quyền ngày 27/01/2011 giữa ông Văn và ông Mỹ thì việc ông Mỹ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phương và bà Nhung là vượt quá phạm vi ủy quyền.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên nào có lỗi phải có trách nhiệm bồi thường theo quy định của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên các đương sự chưa giao nhận tài sản cho nhau và đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng nhưng không có đương sự nào yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Văn – bà Trần Thị Hồng Nga về việc yêu cầu trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh công chứng số 001665 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011: Do hợp đồng vô hiệu cần buộc bà Nhung trả lại cho ông Văn - bà Nga bản chính các giấy chứng nhận nêu trên. Đối với bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà

Trần Thị Ngọc Phương giữ của ông Văn - bà Nga theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2016, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mỹ và bà Phương vô hiệu nên cần kiến nghị Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc Thành (đại diện theo ủy quyền của ông Mỹ), bà Vũ Thị Nhung (đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Nhung và bà Trần Thị Ngọc Phương) cho rằng một số tình tiết của vụ án chưa được làm rõ, xét xử không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ đã đầy đủ, việc xét xử vắng mặt một số đương sự trong vụ án không làm ảnh hưởng đến đường lối vì trong hồ sơ đã có đầy đủ lời khai của họ, tại phiên Tòa án cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới. Vì vậy, kháng cáo của họ về vấn đề này cũng có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét phúc thẩm nhận thấy việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Văn có cơ sở, đúng quy định pháp luật. Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Bùi Thị Nhung và chị Trần Thị Ngọc Phương.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Bùi Thị Nhung và chị Trần Thị Ngọc Phương không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Bùi Thị Nhung và chị Trần Thị Ngọc Phương phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 121, 124, 132, 143, 404, 500, 501, 562, 565, 569, 579 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 24, Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Bùi Thị Nhung và chị Trần Thị Ngọc Phương giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga đối với ông Nguyễn Văn Mỹ được Văn phòng công chứng Sài Gòn công chứng số 001665 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/01/2011.

1.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Văn - bà Trần Thị Hồng Nga (do ông Nguyễn Văn Mỹ đại diện) và bà Bùi Thị Nhung được Văn phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2660, 2661, 2662, quyển số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2013 đối với các thửa đất số 29, 71, 109, 69 tờ bản đồ số 23 xã Phú Hữu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Văn - bà Trần Thị Hồng Nga (do ông Nguyễn Văn Mỹ đại diện) và bà Trần Thị Ngọc Phương được Văn phòng công chứng Hố Nai, tỉnh Đồng Nai công chứng số 6351 quyển số 07/TVP/SCC-HĐGD ngày 13/6/2016 đối với các thửa đất 128, 129, 137, 146, 147, 151, 153, 159, 165, 191, 192 cùng tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

1.3 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Văn - bà Trần Thị Hồng Nga (do ông Nguyễn Văn Mỹ đại diện) và bà Bùi Thị Nhung được Văn phòng công chứng Thạnh Phú, tỉnh Đồng Nai công chứng số 2660, 2661, 2662 quyển số 02/2013 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 15/10/2013 đối với các thửa đất số 29, 69, 71, 109 tờ bản đồ số 23 xã Phú Hữu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga (do ông Nguyễn Văn Mỹ đại diện) và bà Trần Thị Ngọc Phương được Văn phòng công chứng Hố Nai, tỉnh Đồng Nai công chứng số 6351 quyển số 07/TVP/SCC-HĐGD ngày 13/6/2016 đối với các thửa đất 128,

129, 137, 146, 147, 151, 153, 159, 165, 191, 192 cùng tờ bản đồ số 24 xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 110959, CD 110960, CD 110961, CD 110962, CD 110963, CD 110964, CD 110965, CD 110966, CD 110967, CD 110968, CD 110969 đối với các thửa đất 02, 03, 22, 23, 30, 36, 39, 41, 45, 54, 58 tờ bản đồ số 48 (bản đồ địa chính năm 2008) xã Phú Hữu do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp cho bà Trần Thị Ngọc Phương ngày 15/7/2016.

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Văn - bà Nga có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

- Buộc Bùi Thị Nhung có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 618242 ngày 06/5/2008 (thửa 152), AL 653143 ngày 11/3/2008 (thửa 93), AL 618245 ngày 06/5/2008 (thửa 168), AL 168265 ngày 06/5/2008 (thửa 150, 173), AK 754975 ngày 03/3/2008 (thửa 138), AL 613601 ngày 03/3/2008 (thửa 127), AL 613626 ngày 03/3/2008 (thửa 126, 140), AL 613903 ngày 03/3/2008 (thửa 29, 71), AL 618272 ngày 06/5/2008 (thửa 172), AL 618243 ngày 06/5/2008 (thửa 148), Đ 523281 ngày 14/4/2004 đứng tên bà Nguyễn Thị Phương có điều chỉnh phía sau chuyển nhượng cho ông Văn ngày 07/12/2007 (thửa 109), Đ 523282 tên Lao Văn Tâm có điều chỉnh phía sau chuyển nhượng cho ông Văn ngày 17/01/2008 (thửa 69), U 328207 ngày 24/12/2001 đứng tên Tạ Thị Kim Dung, có điều chỉnh phía sau chuyển nhượng cho ông Văn ngày 20/12/2007 (thửa 118).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị Nhung phải chịu tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 28.903.380 đồng.

Bà Trần Thị Ngọc Phương phải chịu tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá là 26.461.174 đồng.

Ông Văn - bà Nga đã tạm nộp tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá nên thu của bà Nhung và bà Phương để hoàn trả lại cho ông Văn - bà Nga số tiền tạm ứng chi phí tố tụng nói trên.

5. Về lệ phí thu thập chứng cứ: Ông Nguyễn Văn Văn và bà Trần Thị Hồng Nga phải chịu 568.180 đồng (Ông Văn- bà Nga đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Mỹ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

- Bà Bùi Thị Nhung phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

- Bà Trần Thị Ngọc Phương phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Văn - bà Trần Thị Hồng Nga tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 001910 ngày 27/12/2016 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 002980 ngày 21/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Bùi Thị Nhung, bà Trần Thị Ngọc Phương phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Mỹ, bà Nhung, bà Phương đã nộp theo biên lai số 0001372; 0001373; 0001374 ngày 26/02/2021 của Chi cục Thi hành án huyện Nhơn Trạch, ông Mỹ, bà Nhung, chị Phương đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

8. 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 các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, 7a 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND huyện Nhơn Trạch;
- VKSND huyện Nhơn Trạch;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- CCTHADS huyện Nhơn Trạch;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VP, TP.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Trần Thanh Phong

