

Bản án số: 123/2022/DS-PT

Ngày: 28-03-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền; Yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hương.

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Thu Hương

Ông Uông Văn Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28/03/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2021/DSPT ngày 24 tháng 05 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền; Yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 137/2021/DS - ST ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 288/2022/QĐPT - DS ngày 11/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 2426/2022/QĐPT - DS ngày 28/02/2022; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 866/2022/QĐPT - DS ngày 15/03/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Gia Biện, xã TL, huyện P, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th1 là ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm: 1971 (có mặt).

Địa chỉ: số 19 G3 khu tái định cư Tân Quy Đông Phường TP, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 17/03/2022) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đoàn Văn X2, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Số 63/12, phường PT, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Văn X2: Bà Nguyễn Thị Anh N2, sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 30/1 đường 575, ấp Gò Nổi, xã AT, huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn M3, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số 34, đường Trung Lập, Tổ 1, ấp Trung Hiệp Thành, xã TLT, huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn M3: Bà Nguyễn Thị Anh N2, sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 30/1 đường 575, ấp Gò Nổi, xã AT, huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm: 1974 (có mặt);

3.3. Bà Trần Thị B3, sinh năm: 1979 (có mặt).

Địa chỉ hiện nay: số 46/33/2, Đường số 18, Tổ 10, khu phố 2, phường BH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 là ông Hồ Xuân Th3, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 312 Tây Thạnh, phường Tây Thạnh, Quận Y;

Địa chỉ liên lạc: Tòa nhà chung cư Emerald Precinct số 02 đường N4 Phường S Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/05/2021) (có mặt)

3.4. Văn phòng Công chứng Dương TH.

Địa chỉ: Số 124A, Tỉnh lộ 8, Khu phố 2, thị trấn J, huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương TH, Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

3.5. Ông Phùng Văn X3, sinh năm: 1972 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ba Sòng, xã AT, huyện J, Tp. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 17/12/2019, đơn xác định nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 09/01/2020 và văn bản trình bày ý kiến bổ sung ngày 04/01/2021, tại các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp,*

tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Văn An trình bày:

Xuất phát từ mối quan hệ quen biết, bà Nguyễn Thị Th1 được ông Đoàn Văn X2 giới thiệu mua thửa đất số 298 (tức là thửa 298-1), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã AT, huyện J, diện tích 4.943,7m² (nay viết tắt là thửa đất 298) do Chi Cục thi hành án dân sự huyện J bán đấu giá. Do Bà Th1 không am hiểu trình tự, thủ tục bán đấu giá nên Bà Th1 nhờ ông X2 đứng ra làm toàn bộ thủ tục và tham gia đấu giá thửa đất nêu trên.

Để mua quyền sử dụng đất nêu trên Bà Th1 đã chuyển cho ông X2 04 lần tiền, tổng cộng 1.400.000.000đ bằng hình thức ủy nhiệm chi và nộp tiền mặt vào tài khoản Ngân hàng Sacombank của ông X2, cụ thể: Lần 01 ngày 08/10/2018 số tiền 500.000.000đ; Lần 02 ngày 03/12/2018 số tiền 500.000.000đ; Lần 03 ngày 28/12/2018 số tiền 200.000.000đ; Lần 04 ngày 28/01/2019 số tiền 200.000.000đ.

Sau khi mua trúng đấu giá thửa đất nêu trên, Bà Th1 nhiều lần yêu cầu ông X2 thực hiện việc chuyển nhượng lại thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) cho Bà Th1 nhưng ông X2 không thực hiện. Ngày 16/05/2019, ông X2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189 cấp cho ông Đoàn Văn X2 ngày 16/5/2019 đối với thửa đất 298 (tức là thửa 298-1). Ngày 31/10/2019, ông X2 ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đoàn Văn M3 được toàn quyền tặng cho, chuyển nhượng...thửa đất 298 (tức là thửa 298-1). Ngày 15/11/2019, ông M3 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị B3 và ông Nguyễn Văn N3.

Việc ông Đoàn Văn X2 tự ý sang tên quyền sử dụng đất, sau đó ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 298 (tức là thửa 298-1) của bà Nguyễn Thị Th1 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Bà Th1. Do đó, Bà Th1 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện J:

1. Công nhận quyền sử dụng thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) cho bà Nguyễn Thị Th1.
2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 557189 cấp cho ông Đoàn Văn X2 ngày 16/05/2019.
3. Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 30/10/2019 giữa ông Đoàn Văn X2 và ông Nguyễn Văn M3, do Văn phòng công chứng Dương TH công chứng số: 035796 cùng ngày.

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn M3 với ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3, do Văn phòng công chứng Dương TH công chứng số: 037493 cùng ngày.

* Bà Th1 sẽ hoàn trả 30% lợi nhuận từ thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) cho ông X2 theo giá mà Hội đồng định giá tài sản lập ngày 18/5/2020 đã định giá: Cụ thể: giá trị theo biên bản định giá là $300.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 4943.7\text{m}^2 = 1.483.110.000\text{đồng}$; giá mua đấu giá phần đất nêu trên là 607.000.000đồng. Như vậy, Tổng cộng lợi nhuận là $1.483.110.000\text{đồng} - 607.000.000\text{đồng} = 876.110.000\text{đồng}$ ($876.110.000\text{đồng} \times 30\%$) = 262.833.000đồng).

* Đối với số tiền khi Bà Th1 chuyển cho ông X2 mua phần đất là 1.400.000.000đồng nhưng ông X2 mua hết 607.000.000đồng còn lại là 530.167.000đồng, Bà Th1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn thống nhất biên bản định giá ngày 18/5/2020 và tại biên bản thỏa thuận giá ngày 04/01/2021.

Đối với chi phí đo vẽ và thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết.

**** Quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai, văn bản trình bày ý kiến; biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Văn X2, là bà Nguyễn Thị Anh N2 trình bày:***

ông X2 và Bà Th1 có mối quan hệ hợp tác mua bán chuyển nhượng đất theo phương thức “kẻ có công người có của”. Ngày 29/5/2018 Bà Th1 và ông X2 đã hợp tác mua bán thành công 03 thửa đất gồm: Quyền sử dụng thửa đất 76-1, tờ bản đồ số 30, xã AT, diện tích 5.477,6m²; Quyền sử dụng thửa đất 5-1, tờ bản đồ số 30, xã AT, diện tích 2.328,6m² và Quyền sử dụng thửa đất 1-1, tờ bản đồ số 30, xã AT, diện tích 361,4m². Sau khi hoàn thành thủ tục mua đấu giá theo quy định, ông X2 đã ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ 03 quyền sử dụng đất nêu trên cho Bà Th1. Tuy nhiên, Bà Th1 không hoàn trả khoản tiền ông X2 đã mua đất và chia 1/2 lợi nhuận có được từ 03 quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 03/10/2018 ông X2 và Bà Th1 mua đấu giá thành công thửa đất 298 (tức là thửa 298-1). Tuy nhiên, vì Bà Th1 không thực hiện việc thanh toán và chia lợi nhuận từ 03 thửa đất nêu trên nên ông X2 đã “dẫn mặt” Bà Th1 bằng cách đăng bộ sang tên quyền sử dụng thửa đất 298 (tức là thửa 298-1). Ngày 31/10/2019, ông X2 ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đoàn Văn M3 được toàn quyền tặng cho, chuyển nhượng...thửa đất 298 (tức là thửa 298-1). Ngày 15/11/2019, ông M3 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị B3 và ông Nguyễn Văn N3.

ông X2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì Bà Th1 không thực hiện việc thanh toán và chia lợi nhuận từ việc hợp tác mua bán ba thửa đất trước và các giấy tờ chuyển tiền của Bà Th1 cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện không thể hiện việc mua thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) và số tiền Bà Th1 chuyển là 1.400.000.000đ là không khớp với số tiền ông X2 đấu giá mua thửa đất 298 (tức là thửa 298-1).

Tại phiên Tòa, người đại diện ủy quyền của bị đơn là ông X2 thừa nhận có nhận của Bà Th1 số tiền là 1.400.000.000đồng và cung cấp cho Tòa án 03 hợp đồng ủy quyền ngày 03/12/2018 để chứng minh việc ông X2 nhận tiền 1.400.000.000đồng là để thanh toán cho 03 thửa đất trước đó, chứ không phải mua thửa đất 298 (tức 298-1) như Bà Th1 trình bày. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của bị đơn thống nhất biên bản định giá ngày 18/5/2020 và tại biên bản thỏa thuận giá ngày 04/01/2021.

Đối với chi phí đo vẽ và thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết. Bà không có ý kiến gì khác.

** Quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M3 là bà Nguyễn Thị Anh N2 trình bày:*

Ngày 31/10/2019, ông M3 có nhận chuyển nhượng thửa đất 298 (tức là 298-1) từ ông Đoàn Văn X2 với giá 2.700.000.000đ nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Dương TH. Ngày 15/11/2019, ông M3 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị B3 và ông Nguyễn Văn N3 với giá 2.930.000.000đ. Việc mua bán giữa ông M3 với ông X2 và giữa ông M3 với ông N3, bà B3 là đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử giải thích về hậu quả của hợp đồng ủy quyền vô hiệu, ông Nguyễn Văn M3 và người đại diện ủy quyền đều thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại phiên tòa, Bà N2 thống nhất biên bản định giá ngày 18/5/2020 và tại biên bản thỏa thuận giá ngày 04/01/2021.

Đối với chi phí đo vẽ và thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết. Bà không có ý kiến gì khác.

** Quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 đều thống nhất trình bày:*

Ngày 15/11/2019, ông N3 và bà B3 nhận chuyển nhượng thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) từ ông Nguyễn Văn M3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Dương TH công chứng số 037493 cùng ngày. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất 298 (tức là thửa 298-1), UBND huyện J đã cấp quyền sử dụng cho ông Đoàn Văn X2 và ông X2 đã lập hợp đồng ủy quyền (được Văn phòng công chứng Dương TH công chứng) cho ông M3 được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất 298 (tức là 298-1). Việc ông N3 và bà B3 nhận chuyển nhượng thửa đất 298 (tức 298-1) từ ông M3 là đúng quy định của pháp luật nên ông N3, bà B3 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông N3 và bà B3 không có yêu cầu nào khác.

Hiện nay, thửa đất 298 (tức 298-1) vợ chồng ông N3 bà B3 đang cho Phùng Văn X3 sử dụng, trồng cây hoa màu trên đất, không thu tiền, bất cứ khi nào vợ chồng ông N3, bà B3 có nhu cầu thì ông X2 sẽ giao lại thửa đất 298 cho vợ chồng ông.

Hiện tại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CO 557189 đối với thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) bà B3 và ông N3 đang giữ bản chính.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử giải thích về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 đều thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong vụ án này. Nếu có yêu cầu sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại phiên tòa, ông N3 và bà B3 thống nhất biên bản định giá ngày 18/5/2020 và tại biên bản thỏa thuận giá ngày 04/01/2021.

Đối với chi phí đo vẽ và thẩm định giá nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết. Ông, bà không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Văn X3 trình bày:*

Tôi được vợ chồng ông N3, bà B3 cho mượn không thu tiền thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) để tôi trồng cây hoa màu ngắn ngày trên đất. Khi nào vợ chồng ông N3, bà B3 có yêu cầu tôi sẽ thu hoạch cây trồng trả lại đất cho vợ chồng ông N3, bà B3. Do đó, Tôi không có liên quan gì đến vụ án. ông X2 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Tại bản tự khai ngày 10/8/2020, ông Dương TH là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Dương TH trình bày:*

Ngày 31/10/2019 ông Đoàn Văn X2 và ông Nguyễn Văn M3 đến trụ sở Văn phòng công chứng Dương TH yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền thửa đất 298, số công chứng 035796.

Ngày 15/11/2019, ông M3 cùng ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 đến trụ sở Văn phòng công chứng Dương TH yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 298, số công chứng 037493.

Tại thời điểm công chứng, ông X2, ông M3 và ông N3, bà B3 đã xuất đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thảo thuận và giao kết hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng dưới sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Dương TH. Công chứng viên Văn phòng Công chứng Dương TH đã chứng nhận các hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục luật định.

Bản án sơ thẩm số 137/2021/DS - ST ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Th1.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Th1 được toàn quyền sử dụng, định đoạt phần đất diện tích 4.943,7m² thửa đất thửa đất số 298 (tức 298-1), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã AT, huyện J, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06500, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đoàn Văn X2 ngày 16/5/2019.

Buộc ông Đoàn Văn X2 có trách nhiệm chuyển giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 4.943,7m², thuộc thửa đất số 298 (tức 298-1), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã AT, huyện J, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06500, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đoàn Văn X2 ngày 16/5/2019 cho bà Nguyễn Thị Th1.

Buộc ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 phải giao trả bản chính thửa đất số 298 (tức 298-1), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã AT, huyện J, diện tích 4.943,7m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06500, do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đoàn Văn X2 ngày 16/5/2019 cho bà Nguyễn Thị Th1 để Bà Th1 được liên hệ cơ quan chức năng cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị Th1.

Trường hợp ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 không giao cho cơ quan chức năng bản chính theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06500, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đoàn Văn X2 ngày 16/5/2019 thì bà Nguyễn Thị Th1 được quyền liên hệ cơ quan chức năng để được chuyển quyền sử dụng đất phần diện tích mà Bà Th1 được công nhận.

Bà Nguyễn Thị Th1 phải có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X2 số tiền 262.833.000đ (hai trăm sáu mươi hai triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06500, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đoàn Văn X2 ngày 16/5/2019 sang tên bà Nguyễn Thị Th1.

Thi hành một lần ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Văn X2 và ông Nguyễn Văn M3 được Văn phòng công chứng Dương TH công chứng số: 035796 ngày 30/10/2019 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M3 với ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 được Văn phòng công chứng Dương TH công chứng số: 037493 ngày 15/11/2019.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Th1 phải chịu 48.608.310đ (Bốn mươi tám triệu sáu trăm lẻ tám nghìn ba trăm mười nghìn đồng) nhưng được cản trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.600.000đ (mười lăm triệu sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0083160 và số 0083161 cùng ngày 23/12/2019 và biên lai số 0083274 ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Th1 còn phải nộp 33.008.310đ (Ba mươi ba triệu không trăm lẻ tám nghìn ba trăm mười đồng)

- Ông Đoàn Văn X2 phải chịu 13.741.650đ (Mười ba triệu bảy trăm bốn mươi nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự;

- Ngày 27/4/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thuý có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

- Ngày 14/4/2021 bị đơn ông Đoàn Văn X2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 16/4/2021 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N3, bà Trần Thị B3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thuý có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút toàn bộ đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Bị đơn ông Đoàn Văn X2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Anh N2 không rút kháng cáo, đề nghị tòa án xem xét giải quyết về quyền lợi hợp pháp của ông theo đúng quy định của pháp luật; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N3, bà Trần Thị B3 có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Xuân Th3 không rút kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án và không nộp thêm các chứng cứ khác ngoài các chứng cứ đã giao nộp tại cấp sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng được quy định tại BLTTDS tại các điều 296 - 298, điều 301 - 303, điều 305 về thủ tục bắt đầu phiên tòa và tranh tụng tại phiên tòa của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại điều 286 BLTTDS năm 2015, tuy nhiên xét thấy vi phạm này không ảnh hưởng tới tính khách quan, toàn diện và đầy đủ khi giải quyết vụ án nên chỉ cần kiến nghị để Thẩm phán rút kinh nghiệm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật;

- Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút toàn bộ kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 037493 ngày 15/11/2019 tại Văn phòng công chứng Dương TH giữa ông Nguyễn Văn M3 với ông N3, bà B3; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 037493 ngày 15/11/2019 tại Văn phòng công chứng Dương TH giữa ông Nguyễn Văn M3 với ông N3, bà B3.

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của các đương sự nhận thấy:

Các đương sự tranh chấp đối với quyền sử dụng phần đất có diện tích 4.943,7m², thuộc thửa đất số 298 (tức 298-1), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã AT, huyện J, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06500, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bị đơn Đoàn Văn X2 ngày 16/5/2019.

Xét thấy:

Tại biên bản hòa giải của UBND xã AT, bị đơn ông Đoàn Văn X2 trình bày về việc tranh chấp thửa đất 298 (tức 298-1) như sau:

- Biên bản ngày 21/11/2019: *“Tôi và cô Thúy làm ăn với nhau nhiều việc, lúc mua trúng đấu giá phần đất năm 2018 cô Thúy bỏ tiền, tôi bỏ công nhưng cô Thúy muốn chiếm đoạt hết tiền tôi yêu cầu cô Thúy thực hiện theo thỏa thuận lúc trước là việc mua bán tiền vốn là của cô Thúy công của tôi, phần trước tôi mua đấu giá bán đi phần vốn trả lại cô Thúy còn lời chia đôi, phần thứ hai mua đấu giá ngay mặt tiền đường vẫn như vậy tôi không chiếm dụng số tiền của cô Thúy”*; Biên bản ngày 05/12/2019: *“...Đây là việc hợp tác làm ăn mua bán đất nên lợi nhuận là phải chia đôi, tôi và Bà Th1 hợp tác mua 02 phần đấu giá. Hiện nay, tôi yêu cầu bán 2 phần đấu giá đó vốn Bà Th1 thu hồi, còn lãi suất chia cho Tôi hoặc tôi hoàn vốn 2 phần đấu giá đó cho Bà Th1, tôi đứng ra bán phần lãi chia đôi”*.

Tại bản tự khai ngày 13/01/2020, bản ghi ý kiến ngày 02/3/2020 của ông Đoàn Văn X2; Bản ghi ý kiến ngày 25/02/2020 của bà Nguyễn Thị Anh N2 là người đại diện theo ủy quyền của ông X2; Biên bản hòa giải ngày 02/3/2020, biên bản đối chất ngày 02/3/2020 tại Tòa án... ông X2 và Bà N2 đều trình bày xác nhận việc ông X2 hợp tác cùng Bà Th1 mua đấu giá thửa đất 298 (tức 298-1) đang tranh chấp. Tại Giấy ủy nhiệm chi ngày 08/10/2018 và ngày 03/12/2018, Giấy nộp tiền ngày 28/12/2018 thể hiện rõ người chuyển tiền là bà Nguyễn Thị Th1, người nhận là ông Đoàn Văn X2, nội dung: *“Nguyễn Thị Th1 chuyển tiền mua đất dùm”, “Nguyễn Thị Th1 CK mua đất dùm”, “Nguyễn Thị Th1 trả tiền mua đất Tòa án dùm”*... ông X2 tiến hành việc đấu giá đối với thửa đất 298 (tức thửa 298-1) ngày 03/10/2018 và ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 30/2018/HĐ-MB ngày 04/3/2019, phù hợp với thời gian Bà Th1 chuyển tiền cho ông X2.

Từ phân tích trên, có cơ sở xác định nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th1 là người bỏ tiền để ông X2 thực hiện thủ tục mua đấu giá thửa đất 298 (tức 298-1).

Bà Th1 cho rằng do không am hiểu trình tự, thủ tục bán đấu giá nên bà nhờ ông X2 đứng ra làm toàn bộ thủ tục và tham gia đấu giá thửa đất nêu trên và sau khi mua trúng đấu giá thửa đất, Bà Th1 nhiều lần yêu cầu ông X2 chuyển nhượng lại thửa đất cho bà nhưng ông X2 không thực hiện. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày trên, Bà Th1 không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh bà nhờ ông X2 mua đấu giá thửa đất 298 (tức 298-1) dùm cho bà. Trong khi đó ông X2 phủ nhận việc mua đấu giá dùm cho Bà Th1 mà cho rằng ông và Bà Th1 có mối quan hệ hợp tác mua bán chuyển nhượng đất theo phương thức *“kẻ có công người có của”*, cụ thể là Bà Th1 bỏ tiền, ông bỏ công, tiền lời thì chia đôi. Do Bà Th1 không hoàn trả khoản tiền ông X2 đã mua đất và chia 1/2 lợi nhuận có được từ 03 quyền sử dụng thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) nên ông đã đăng bộ sang tên quyền sử dụng thửa đất 298 (tức là thửa 298-1). Sau đó ông ký hợp đồng ủy quyền cho ông Đoàn Văn Mố được toàn quyền tặng cho, chuyển nhượng... thửa đất 298 (tức là thửa 298-1). Do đó, việc Bà Th1 yêu cầu công

nhận cho bà được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa đất thửa đất số 298 (tức 298-1), tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã AT, huyện J theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06500, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đoàn Văn X2 ngày 16/5/2019 là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên Bà Th1 được quyền yêu cầu ông X2 trả lại tiền mua đấu giá thửa đất 298 (tức 298-1) là 607.000.000 đồng và chia tiền lãi từ việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3.

ông X2 là người tiến hành việc đấu giá đối với thửa đất 298 (tức thửa 298-1) ngày 03/10/2018, ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 30/2018/HĐ-MB ngày 04/3/2019 và đã thanh toán đủ tiền theo hợp đồng. Do đó việc ông X2 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 557189, số vào sổ: CS06500 ngày 16/5/2019 đối với thửa đất số 298 (tức 298-1), tờ bản đồ số 29, diện tích 4.943,7m² tọa lạc tại xã AT, huyện J và việc ông X2 ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số: 035796 ngày 30/10/2019 cho ông Đoàn Văn M3 được toàn quyền tặng cho, chuyển nhượng... thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số: 037493 ngày 15/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn M3 với ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 thấy các bên hoàn toàn ngay tình, tự nguyện thảo thuận và giao kết hợp đồng, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng dưới sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng Công chứng và được Văn phòng công chứng Dương TH chứng nhận đúng trình tự thủ tục luật định. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, phía ông X2 đã bàn giao cho ông N3, bà B3 quản lý, sử dụng. Do đó, việc Bà Th1 yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Văn X2 và ông Nguyễn Văn M3 được Văn phòng công chứng Dương TH công chứng số: 035796 ngày 31/10/2019 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M3 với ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 được Văn phòng công chứng Dương TH công chứng số: 037493 ngày 15/11/2019 là không có cơ sở chấp nhận.

Từ phân tích trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án nên cần phải sửa án sơ thẩm cho phù hợp;

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do phải sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm phải sửa cho phù hợp.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận việc rút kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th1, đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn X2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3; Căn cứ khoản 2 điều 308, điều 309 BLTTDS năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm số 137/2021/DS-ST ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện J, TP. Hồ Chí Minh theo hướng phân tích trên.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thuý, bị đơn ông Đoàn Văn X2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông bà Nguyễn Văn N3 - Trần Thị B3 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thuý có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh Đ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút toàn bộ đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm; Bị đơn ông Đoàn Văn X2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật vì ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N3, bà Trần Thị B3 kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vợ chồng bà mua đất có công chứng hợp pháp, đúng quy định của pháp luật nay yêu cầu Tòa án sớm giải quyết vụ kiện để cho ông bà được sang tên chính chủ thửa đất đã mua.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn là ông X2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N3 - bà B3, HĐXX nhận thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thuý trình bày tại Đơn khởi kiện, bản tự khai tại cấp sơ thẩm như sau: *"...Xuất phát từ mối quen biết, bà đã chuyển cho ông X2 1.400.000.000 đồng để nhờ ông X2 đứng ra làm toàn bộ thủ tục và đứng ra đấu giá thửa đất số 298 (tức thửa 298-1) diện tích 4.943,7 m² tờ bản đồ số 29 toạ lạc tại xã AT, huyện J. Sau khi mua trúng đấu giá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất, ông X2 không chuyển lại cho bà mà tự ý sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N3 bà B3 là xâm phạm đến quyền lợi của bà..."*

- Bị đơn ông Đoàn Văn X2 trình bày tại các bản tự khai, các biên bản làm việc tại cấp sơ thẩm như sau: *".. ông và bà Thuý có mối quan hệ hợp tác mua bán chuyển nhượng đất theo phương thức “kẻ có công người có của”, ông xác định bà Thuý có chuyển cho ông số tiền 1.400.000.000 đồng nhưng là để thanh toán cho 03 thửa đất trước đó mà ông và bà Thuý đã mua chung, chứ không phải mua thửa đất 298 (tức thửa 298-1) như bà Thuý trình bày..."*

- Người có quyền nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn N3 - bà Trần Thị B3 cùng trình bày tại các bản tự khai, các Biên bản làm việc tại cấp sơ thẩm như sau: *"... khi nhận chuyển quyền sử dụng đất thửa đất 298 (tức thửa*

298-1) từ ông Nguyễn Văn M3 thì ông Nguyễn Văn M3 đã được ông Đoàn Văn X2 lập hợp đồng ủy quyền (tại văn phòng công chứng Dương TH) cho ông M3 được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này và ông Đoàn Văn X2 đã được UBND huyện J cấp giấy CNQSDĐ, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông X2 và ông M3 thì vợ chồng ông sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay. Do đó việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất 298 (tức 298-1) từ ông Đoàn Văn X2 (có ông Nguyễn Văn M3 làm đại diện theo ủy quyền) là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định của pháp luật nên vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn M3 với ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3, do Văn phòng công chứng Dương TH công chứng số 037493 cùng ngày của nguyên đơn..." Như vậy, giữa các bên đương sự nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã phát sinh mâu thuẫn, không thống nhất về các yêu cầu, dẫn đến tranh chấp là những vấn đề mà Tòa án phải xem xét và giải quyết.

[4] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 035796 ngày 31/10/2019 do Văn phòng công chứng Dương TH - TP.HCM chứng nhận giữa ông Đoàn Văn X2 và ông Nguyễn Văn M3, HĐXX nhận thấy:

Xét, các tài liệu có tại hồ sơ như: "Biên bản đấu giá tài sản" ngày 03/10/2018 (bl số 183-185) "Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá" số 30/2018/HĐ-MB ngày 04/3/2019 (bl số 152-154), Biên bản ngày 18/12/2018, thì vào ngày 03/10/2018, ông Đoàn Văn X2 là bị đơn đã mua trúng đấu giá Quyền sử dụng đất diện tích 4943,7 m² thuộc thửa 298-1, tờ bản đồ số 29, bộ địa chính xã AT, huyện J, TP. Hồ Chí Minh với giá là: 607.000.000đồng. Sau đó ông X2 đã được Chi cục Thi hành án huyện J bàn giao đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Hồ Chí Minh cấp giấy CN QSDĐ số CO 557189 ngày 16/5/2019. Như vậy, có căn cứ để xác định việc ông X2 nhận, quản lý, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên và Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông X2 là đúng pháp luật, do đó ông X2 có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo các quy định của Luật đất đai và Luật dân sự.

- Đến ngày 31/10/2019 ông Đoàn Văn X2 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M3 với nội dung ông M3 được toàn quyền thay mặt ông quản lý, sử dụng, cho thuê,...đặt cọc, chuyển nhượng (thực hiện thủ tục chuyển nhượng và nhận tiền từ việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất)... đối với thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29.

Nhận thấy, Hợp đồng ủy quyền số 035796 ngày 31/10/2019 là giao dịch giữa ông X2 và ông M3, phía bà Nguyễn Thị Th1 không có tham gia. Căn cứ tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ kiện thì tại thời điểm ông X2 và ông M3 ký Hợp đồng ủy quyền này thì ông X2 và ông M3 không bị hạn chế hay mất năng lực dân sự, ông X2 là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng thời là người đang quản lý sử dụng thửa đất và thửa đất này không bị tranh chấp, cầm cố, thế chấp và kê biên để đảm bảo nghĩa vụ nào khác, nên Hợp đồng ủy quyền này đã phát sinh hiệu lực và không bị vô hiệu theo quy định tại điều 407, điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc bà Nguyễn Thị Th1

yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 035796 ngày 31/10/2019 do Văn phòng công chứng Dương TH chứng nhận là không có cơ sở, không phù hợp với quy định tại điều 423 bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 037493 ngày 15/11/2019 do Văn phòng công chứng Dương TH - TPHCM chứng nhận giữa ông Nguyễn Văn M3 và ông Nguyễn Văn N3 - bà Trần Thị B3, HĐXX nhận thấy:

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 037493 nhận thấy: Ngày 15/11/2019 ông Đoàn Văn X2 do ông Nguyễn Văn M3 làm đại diện ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 035796) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất công chứng số 037493 do Văn phòng công chứng Dương TH chứng nhận, để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N3 - bà Trần Thị B3 thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29, diện tích 4943,7 m², tọa lạc tại xã AT, huyện J, Tp.Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 557189 ngày 16/05/2019 do Sở Tài nguyên môi trường Tp.Hồ Chí Minh cấp cho ông Đoàn Văn X2. Tại Bản tự khai (bút lục 270) VPCC Dương TH đã xác định: *"...Tại thời điểm ký hợp đồng, ông M3, ông N3 bà B3 đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tinh thần minh mẫn sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc..."*.

Tại phần 1 "Nội dung ủy quyền" Hợp đồng ủy quyền công chứng số 035796 ngày 31/10/2019 (bút lục 266-268) có nội dung: *"....được toàn quyền thay mặt ông quản lý, sử dụng, cho thuê,...đặt cọc, chuyển nhượng (thực hiện thủ tục chuyển nhượng và nhận tiền từ việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất)... đối với thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29..."*. Tại các bản tự khai (bút lục số 215, 229) ông X2, ông M3 và ông Nguyễn Văn N3 bà Trần Thị B3 đều xác định: *"... Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông X2, ông M3 đã bàn giao đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N3 bà Trần Thị B3 quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay. Vợ chồng ông N3 bà B3 đã thanh toán toàn bộ tiền là 2.930.000.000đ cho bên chuyển nhượng, người nhận là ông Nguyễn Văn M3...."*.

Như vậy, việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29, diện tích 4943,7 m² tọa lạc tại xã AT huyện J Tp.Hồ Chí Minh giữa ông X2 có ông M3 làm đại diện theo ủy quyền với ông N3 - bà B3 về thực tế là có thật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn N3 và vợ là bà Trần Thị B3 căn cứ vào các giấy tờ đất được Sở tài nguyên và Môi trường TP.HCM cấp cho ông Đoàn Văn X2 là chủ sử dụng duy nhất của thửa đất 298 (tức 298-1), ông M3, ông N3 - bà B3 căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng chứng nhận, để xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đoàn Văn X2 (có ông Nguyễn Văn M3 là đại diện ủy quyền) là đúng quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng lập thành văn bản có công chứng là phù hợp quy định tại điều 502 BLDS. ông X2, ông M3 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho ông N3 - bà B3; Bên nhận chuyển nhượng ông N3 - bà B3 đã trả đủ tiền, nhận đất sử dụng và đã nộp hồ sơ cập nhật sang

tên tại cơ quan có thẩm quyền. Do đó có căn cứ xác định trong giao dịch này thì ông N3 - bà B3 là người thứ ba ngay tình nên được pháp luật dân sự bảo vệ theo quy định tại Điều 129, khoản 2 điều 133 BLDS năm 2015 nên phía ông Nguyễn Văn N3 bà Trần Thị B3 được quyền đi nộp hồ sơ tại các cơ quan có thẩm quyền để cập nhật, sang tên đổi với thửa đất mà ông, bà đã mua theo tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 037493 ngày 15/11/2019. Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có số công chứng 037493 do Văn phòng công chứng Dương TH chứng nhận ngày 15/11/2019 bị vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng là sai và không phù hợp với các quy định của pháp luật, cần phải sửa lại phần này.

[6] Đối với yêu cầu Công nhận quyền sử dụng thửa đất 298 (tức là thửa 298-1) cho bà Nguyễn Thị Th1 và Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 557189 cấp cho ông Đoàn Văn X2 ngày 16/05/2019, HĐXX nhận thấy:

Xét, Tại biên bản hòa giải của UBND xã AT, huyện J, ông Đoàn Văn X2 trình bày về việc tranh chấp thửa đất 298 (tức 298-1) và tại Biên bản ngày 21/11/2019 (bl số 80), có nội dung: *“Tôi và cô Thúy làm ăn với nhau nhiều việc, lúc mua trúng đấu giá phần đất năm 2018 cô Thúy bỏ tiền, tôi bỏ công nhưng cô Thúy muốn chiếm đoạt hết tiền tôi yêu cầu cô Thúy thực hiện theo thỏa thuận lúc trước là việc mua bán tiền vốn là của cô Thúy công của tôi, phần trước tôi mua đấu giá bán đi phần vốn trả lại cô Thúy còn lời chia đôi, phần thứ hai mua đấu giá ngay mặt tiền đường vẫn như vậy tôi không chiếm dụng số tiền của cô Thúy”*; . Tại Biên bản ngày 05/12/2019 (bl số 78), có nội dung: *“...Đây là việc hợp tác làm ăn mua bán đất nên lợi nhuận là phải chia đôi, tôi và Bà Th1 hợp tác mua 02 phần đấu giá. Hiện nay, tôi yêu cầu bán 2 phần đấu giá đó vốn Bà Th1 thu hồi, còn lãi suất chia cho Tôi hoặc tôi hoàn vốn 2 phần đấu giá đó cho Bà Th1, tôi đứng ra bán phần lãi chia đôi”*. Cho thấy giữa Bà Th1 ông X2 không thống nhất về việc ông X2 mua đất hộ cho Bà Th1 hay là hợp tác mua chung rồi chuyển nhượng có lãi chia như lời ông X2 trình bày.

Xét, tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, nhận thấy giữa Bà Th1 và ông X2 không có bất cứ văn bản nào thể hiện nội dung hai bên thỏa thuận ông X2 mua đấu giá đất hộ cho Bà Th1, hoặc Bà Th1 nhờ ông X2 đi mua đất hộ như lời Bà Th1 trình bày.

Xét nội dung tại "Các giấy ủy nhiệm chi ngày 08/10/2018, ngày 03/12/2018, giấy nộp tiền ngày 28/12/2018" (bút lục 77- 80) người chuyển là bà Nguyễn Thị Th1, người nhận là ông Đoàn Văn X2, số tiền Bà Th1 chuyển cho ông X2 là 1.400.000.000 đồng, nội dung: *“Nguyễn Thị Th1 chuyển tiền mua đất dùm”*, *“Nguyễn Thị Th1 CK mua đất dùm”*, *“Nguyễn Thị Th1 trả tiền mua đất Tòa án dùm”* là do Bà Th1 tự ghi nhưng lại không nói rõ là mua đất nào và không được ông X2 thừa nhận đây là tiền để mua đấu giá thửa đất 298 (tức 298-1), đồng thời tại giấy nộp tiền ngày 28/01/2019 ghi *“Dịch vụ chuyển thổ cư QSDĐ”* là một thửa đất khác không phải thửa thửa đất 298 (tức 298-1) như lời Bà Th1 trình bày.

Xét, các tài liệu do VPCC Đường Thái Hoàng cung cấp (bút lục 273 - 281) theo yêu cầu của Tòa án cấp sơ thẩm, thì vào ngày 03/12/2018 ông X2 có ký 03 Hợp đồng ủy quyền số 046879, số 046881, số 046882 để ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Th1 03 (ba) QSDĐ số CM539726, số CM558416, số CM 558415 do Sở Tài nguyên và môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp cho ông Đoàn Văn X2. Nội dung ủy quyền là tất cả các quyền trong đó có quyền chuyển nhượng, thu chi... Theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thì các QSDĐ ông X2 ủy quyền cho Bà Th1 là những QSDĐ mà ông X2 đã trúng đấu giá vào thời gian trước ngày ông trúng đấu giá QSDĐ thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29, diện tích 4943,7 m², tọa lạc tại xã AT huyện J Tp.Hồ Chí Minh. Nhận thấy, ngày 29/5/2018 ông X2 đấu giá thành công 03(ba) QSDĐ với tổng trị giá là 1.170.411.000đồng và đã được Sở Tài nguyên Môi trường TP. HCM cấp giấy. Đến ngày 03/10/2018 ông X2 đấu giá thành công QSDĐ thứ 4 là thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29, diện tích 4943,7 m² tọa lạc tại xã AT huyện J Tp.Hồ Chí Minh với giá là 607.000.000 đồng, các chứng cứ này phù hợp với lời trình bày của ông X2 và người đại diện theo ủy quyền của ông X2.

Xét, Bà Th1 trình bày là chuyển tiền cho ông X2 để mua đấu giá đất hộ cho bà, tuy nhiên theo các UNC Bà Th1 cung cấp thì ngày 08/10/2018 Bà Th1 ký giấy ủy nhiệm chi số tiền 500.000.000 đồng cho ông X2. Đến ngày 03/12/2018 Bà Th1 tiếp tục ký giấy ủy nhiệm chi số tiền là 500.000.000đồng cho ông X2, ngày 28/12/2018 Bà Th1 nộp vào TK của ông X2 số tiền là 200.000.000 đồng và ngày 28/12/2018 Bà Th1 nộp vào TK của ông X2 số tiền là 200.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền Bà Th1 chuyển cho ông X2 là 1.400.000.000 đồng, trong khi trước đó vào ngày 03/10/2018 ông X2 mua đấu giá thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29, diện tích 4943,7 m², tọa lạc tại xã AT, huyện J, Tp.Hồ Chí Minh với số tiền chỉ là 607.000.000 đồng. Đồng thời có chứng cứ thể hiện vào ngày 03/12/2018 (là ngày Bà Th1 chuyển cho ông X2 500.000.000đồng lần thứ 02) ông X2 đã ủy quyền cho Bà Th1 03 QSDĐ mà ông mua đấu giá với số tiền là 1.170.411.000 đồng như đã nêu ở trên. Do đó, các chứng cứ mà Bà Th1 cung cấp cho Tòa án cho thấy việc Bà Th1 chuyển tiền cho ông X2 là có thật, nhưng các chứng cứ này chưa chứng minh được cho lời trình bày của bà về việc bà chuyển cho ông X2 số tiền này là để ông X2 mua hộ cho bà thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29, diện tích 4943,7 m², tọa lạc tại xã AT, huyện J, Tp.Hồ Chí Minh. Như vậy, có thể thấy giữa nguyên đơn và bị đơn đang tồn tại sự mâu thuẫn về quan hệ giao dịch là hợp tác chia lợi nhuận hay chỉ là mua đấu giá đất hộ cho nguyên đơn.

Mặt khác, như đã phân tích ở trên, do giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông X2 với ông N3 - bà B3 đã hoàn tất, đất đã được chuyển giao cho ông N3 - bà B3 quản lý sử dụng nên ông N3 - bà B3 là bên thứ ba ngay tình được pháp luật công nhận và bảo vệ nên vợ chồng ông N3 - bà B3 được quyền tiếp tục liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký giao dịch ... đối với QSDĐ thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29, diện tích 4943,7 m² tọa lạc tại xã AT huyện J Tp.Hồ Chí Minh mà ông, bà đã mua theo quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ vấn đề này mà đã tuyên công nhận QSDĐ

thửa số 298 (tức thửa 298-1) cho Bà Th1 và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 557189 cấp cho ông Đoàn Văn X2 ngày 16/05/2019 là không phù hợp các chứng cứ có tại hồ sơ vụ kiện, không phù hợp các quy định của pháp luật nên cần phải cải sửa phần này.

Bà Th1 được quyền yêu cầu ông X2 chia tiền lãi từ việc chuyển nhượng đất cho ông N3 và bà B3 và trả lại tiền mua đấu giá thửa đất 298 (tức 298-1) (nếu có); Khi có tranh chấp liên quan đến quan hệ giao dịch giữa Bà Th1 ông X2 như nêu ở trên thì bà Thuý, ông X2 có thể khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

[7] Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thuý đã rút toàn bộ kháng cáo, nhận thấy việc rút kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp pháp luật, do đó HĐXX căn cứ quy định tại khoản 3 điều 284 BLTTDS đình chỉ xét xử đối với toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Thuý.

[8] Về phần án phí, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Th1 nhưng lại buộc Bà Th1 phải chịu án phí sơ thẩm; Cấp sơ thẩm tuyên buộc Bà Th1 phải trả cho ông X2 số tiền 262.833.000đ nhưng lại buộc ông X2 phải chịu án phí sơ thẩm là không đúng, nên cần phải sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

[9] Từ các lẽ nêu trên, nhận thấy kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn X2 và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N3 - bà B3 là có căn cứ. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm về việc cải sửa Bản án sơ thẩm số 137/2021/DS - ST ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: Bà Th1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Do kháng cáo được chấp nhận ông X2, ông N3 - bà B3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 284; khoản 3 điều 289; khoản 2 điều 308; điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận việc rút kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th1; Đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th1.
- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn X2;
- Chấp nhận kháng cáo của người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3.

- Sửa Bản án sơ thẩm số 137/2021/DS - ST ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th1 về việc công nhận cho bà được toàn quyền sử dụng, định đoạt phần đất có diện tích là 4.943,7m² (thửa đất thửa đất số 298 (tức 298-1) tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã AT huyện J Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy CNQSDĐ, QSHN Ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 557189, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06500 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đoàn Văn X2 vào ngày 16/5/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Th1 về việc kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy CNQSDĐ số CO 557189 đã cấp cho ông Đoàn Văn X2 vào ngày 16/05/2019.

3. Bà Nguyễn Thị Th1 không phải trả cho ông Đoàn Văn X2 số tiền 262.833.000đ (hai trăm sáu mươi hai triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu về việc hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đoàn Văn X2 và ông Nguyễn Văn M3 đã được Văn phòng công chứng Dương TH - TP. Hồ Chí Minh công chứng số 035796 quyền số 4TP/CC - SCC/HĐDG vào ngày 31/10/2019.

5. Không chấp nhận yêu cầu về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M3 với ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 đã được Văn phòng công chứng Dương TH - TP. Hồ Chí Minh công chứng số 037493 quyền số 04TP/CC - SCC/HĐDG vào ngày 15/11/2019.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Th1 phải chịu 48.608.310đ (Bốn mươi tám triệu sáu trăm lẻ tám nghìn ba trăm mười nghìn đồng) về yêu cầu công nhận QSDĐ không được chấp nhận. phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Tổng cộng là 49.208.310đ (Bốn mươi chín triệu hai trăm lẻ tám nghìn ba trăm mười nghìn đồng) nhưng được cản trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.600.000đ (mười lăm triệu sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0083160 và số 0083161 cùng ngày 23/12/2019 và biên lai số 0083274 ngày 09/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Th1 còn phải nộp 33.608.310đ (Ba mươi ba triệu sáu trăm lẻ tám nghìn ba trăm mười nghìn đồng).

- Ông Đoàn Văn X2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Th1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được cản trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0086218 ngày 28/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ông Đoàn Văn X2, ông Nguyễn Văn N3 và bà Trần Thị B3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đoàn Văn X2 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0086050 ngày 19/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh; Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N3 bà Trần Thị B3 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0086043 ngày 16/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện J, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện J, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện J, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

Lê Thị Ngọc Hương