

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT  
Ngày 03-01-2023  
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Đinh Thị Mộng Tuyền

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 12 năm 2022 và ngày 03 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 367/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa:

***- Nguyên đơn:***

1. Ông Võ Văn D, sinh năm 1960; địa chỉ: phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bà Phan Thị N, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Bà Trần Thị Mai H, sinh năm 1970; địa chỉ: Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện

theo ủy quyền (các văn bản ủy quyền ngày 09/9/2020, ngày 05/10/2020 và ngày 16/12/2021), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, là Luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư G, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị C, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng Công chứng S, địa chỉ: số 1459 Đại lộ B, khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1983;

3. Ông Ngô Văn D1, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: tổ 4, đường N, khu phố C, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của Bà Trần Thị T, ông Ngô Văn D1:* Ông Huỳnh Thanh D2, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 16, khu phố 6, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2021), có mặt.

4. Ông Phan Văn M, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố 2, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Chị Võ Phan Như Y, sinh ngày 03/3/2005, địa chỉ: khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

6. Bà Vũ Thị N1, sinh năm 1990; địa chỉ: khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

7. Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố 3, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Văn D và bà Phan Thị N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nội dung bản án sơ thẩm thể hiện:

*Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị Mai H trình bày:*

Ông Võ Văn D và bà Phan Thị N là vợ chồng. Ông D và bà N có tài sản chung của vợ chồng là phần đất diện tích là 50m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ cấp GCN CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị

xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011 cho ông Võ Văn D, tài sản gắn liền với đất có một căn nhà cấp 4 diện tích 50m<sup>2</sup>.

Năm 2017, Ông D có ý định chuyển nhượng nhà, đất nêu trên (Ông D không nói cho bà N biết ý định này). Ông D nhờ bà Trần Thị C (làm nghề môi giới bất động sản) tìm người nhận chuyển nhượng, nếu được giá thì Ông D chuyển nhượng và nhờ bà C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu không được giá thì nhờ bà C làm thủ tục tặng cho nhà, đất nêu trên cho bà N. Ông D và bà C thỏa thuận thù lao ủy quyền là 500.000 đồng. Tiền công môi giới sẽ thỏa thuận sau khi chuyển nhượng được nhà, đất. Các thỏa thuận này, bà N không biết. Đồng thời, Ông D đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 2399 cho bà C. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng S công chứng số 000276, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017. Khi ký hợp đồng ủy quyền, Ông D chỉ nói giao nhà, đất cho bà N chứ không nói việc ủy quyền cho bà C nên bà N không biết, nếu biết bà N sẽ không đồng ý.

Toàn bộ nội dung hợp đồng ủy quyền là do bà C tự liên hệ với Văn phòng Công chứng S để soạn thảo theo ý của bà C. Vì tin tưởng bà C nên Ông D không đọc nội dung hợp đồng ủy quyền. Riêng bà N không biết chữ nên Hợp đồng ủy quyền này bà N chỉ gạch chữ thập, lấn tay, tên bà N do Ông D ghi trước mặt Công chứng viên; bà N gạch chữ thập vào trang 01, còn trang 02 không ai ký tên và bà N không gạch chữ thập. Việc bà N không đọc được, không ký tên được nhưng không mời người làm chứng theo quy định tại Điều 47 Luật Công chứng năm 2014. Ông D xác định không chuyển nhượng nhà, đất cho bà C, không có việc lập biên bản bàn giao nhà, đất cho bà C, không nhận số tiền nào từ bà C hay bất kì ai khác.

Việc bà C thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng Ông D hay ủy quyền lại cho ông Phan Văn M thì vợ chồng ông D, bà N không biết, không nhận được thông báo. Đến ngày 30/8/2020, ông M cùng một số người lạ đến đòi nhà, đất thửa số 2399 thì ông D, bà N mới biết mình bị lừa dối và dẫn đến tranh chấp.

Đối với chứng cứ do ông M cung cấp cho Tòa án gồm: Biên bản bàn giao nhà mặt trước ghi ngày 06/8/2020, mặt sau ghi ngày 06/6/2020 và Biên bản bàn giao nhà cả hai mặt trước sau đều ghi ngày 06/8/2020. Hai bên bản này có nội dung giống nhau nhưng khác nhau về thời gian ký ở mặt phía sau. Ông D thừa nhận chữ ký, ghi tên và lấn tay trong hai biên bản này là của ông D nhưng Ông D ký và lấn tay lúc nào, tại đâu, ông D không nhớ, chỉ biết vào lúc ông say rượu, không làm chủ được bản thân và ông D ký mà không đọc nội dung.

Do đó, Ông D và bà N khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017, được ký kết giữa bà Phan Thị N, ông Võ Văn D với bà Trần Thị C, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 000276, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018, được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Phan Văn M, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 008494, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019, được ký kết giữa ông Phan Văn M với bà Trần Thị T, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 009914, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019 là vô hiệu.

Về hậu quả pháp lý: Ông D yêu cầu bà C trả lại số tiền thù lao là 500.000 đồng vì đây là tài sản riêng của ông D; không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với nhà đất nêu trên do ông D, bà N vẫn đang quản lý; không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019.

Ngày 07/6/2022, ông D và bà N rút lại yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ cấp GCN CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật biên động chuyển nhượng cho bà Trần Thị T ngày 27/5/2020. Ông D và bà N không có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá lại.

*Bị đơn Bà Trần Thị C trình bày:*

Bà C với ông D, bà N có mối quan hệ là hàng xóm. Cuối năm 2016, ông D đặt vấn đề bằng lời nói với bà C là cần chuyển nhượng phần đất diện tích 50m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ cấp GCN CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011 cho ông Võ Văn D. Tài sản gắn liền là một căn nhà cấp 4 có diện tích 50m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng khoảng 200.000.000 đồng (không nhớ cụ thể). Thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất chỉ giữa ông D với bà C, không có mặt của bà N. Đồng thời, bà C cũng nói cho ông D biết bà nhận chuyển nhượng nhà đất bằng hình thức làm hợp đồng ủy quyền để thuận lợi cho việc chuyển nhượng lại cho người khác. Bà C và ông D thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng cả đất và tài sản gắn liền với đất (nhà).

Sau đó (ngày, tháng bà C không rõ), bà C giao kết hợp đồng đặt cọc và giao cho ông D số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc, hai bên không lập văn bản, chỉ có sự chứng kiến của ông T (là bạn của ông D, bà C không biết ông T ở đâu) và không có mặt bà N.

Ngày 06/01/2017, ông D, bà N, ông T đến Văn phòng Công chứng S trước, bà C đến sau. Khi đến nơi, Ông D và bà N đã ký tên, lăn tay vào hợp đồng ủy quyền nên bà C đọc hợp đồng và ký, lăn tay vào. Bà C không biết ông D, bà N có đọc nội dung hợp đồng ủy quyền hay chưa. Trong quá trình ký hợp đồng cho đến trước khi ra về, bà C không nói cho bà N biết việc ông D chuyển

nhượng nhà, đất cho bà C. Bà N và ông D cũng không nói gì về việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông D với bà C. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng S công chứng số 000276, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017. Việc chuyển nhượng nhà, đất, bà C với gia đình ông D, bà N không làm biên bản bàn giao nhà, đất. Sau khi công chứng xong, bà C giao cho ông D vài chục triệu đồng (không nhớ cụ thể). Việc giao nhận tiền không lập văn bản và không có mặt bà N. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C vẫn để gia đình ông D sống trong căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa số 2399 mà không giao kết hợp đồng thuê.

Bà C biết việc bà N không biết chữ do trước đó, bà C chơi rất thân với bà N và bà N nói bà không biết chữ và con gái bà N, ông D cũng nói vậy. Bà N chỉ biết viết mỗi tên.

Tháng 4/2018, bà C với ông M thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất thửa số 2399. Giá chuyển nhượng khoảng hơn 300.000.000 đồng (bà C không nhớ cụ thể số tiền bao nhiêu). Bà C báo cho ông M biết là có người đang sống trong căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa 2399. Ông M không hỏi những người sống trong nhà là ai và có đang thuê hay không. Ông M chỉ nói với bà C là khi nào ông nhận nhà thì bà C phải thông báo những người sống trong nhà dọn đi. Bà C và ông M thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền để thuận lợi cho ông M chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Bà C và ông M thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng cả đất và tài sản gắn liền với đất. Việc chuyển nhượng nhà đất, hai bên không giao kết hợp đồng đặt cọc.

Ngày 27/4/2018, bà C và ông M ký Hợp đồng ủy quyền, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 008494, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký xong, bà C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2399 cho ông M. Ông M đã giao số tiền chuyển nhượng cho bà C. Sau đó khoảng 1- 2 ngày, bà C có thông báo cho ông D đã chuyển nhượng nhà, đất cho ông M. Việc ông M chuyển nhượng nhà, đất thửa số 2399 cho ông D1, bà T, bà C không biết.

Nay, bà C không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D và bà N, bà C, bà C không nhận số tiền 500.000 đồng của ông D nên không đồng ý yêu cầu này. Bà C không yêu cầu xử lý hậu quả khi các hợp đồng này vô hiệu. Bà C thống nhất đối với toàn bộ yêu cầu độc lập ngày 22/11/2021 của ông D1, bà T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn M trình bày:*

Ông M và bà C thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 50m<sup>2</sup> thuộc thửa số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ cấp GCN CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011 cho ông Võ Văn D và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp 4 diện tích 50m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng khoảng hơn 300.000.000 đồng (ông M không nhớ số tiền cụ thể). Ông M được bà C cho xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

của thửa số 2399 và bản chính Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017 (ông M đoán đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà N với bà C). Bà C nói bà được toàn quyền chuyển nhượng nhà, đất thửa 2399 cho người khác và báo có người đang sống trong căn nhà gắn liền với thửa số 2399, ông M không hỏi người sống trong nhà là ai, có đang thuê hay không, chỉ nói với bà C khi nào nhận nhà thì bà C phải thông báo những người trong nhà dọn đi. Ông M và bà C thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất dưới hình thức ký hợp đồng ủy quyền để thuận lợi cho việc chuyển nhượng lại cho người khác.

Ngày 27/4/2018, ông M và bà C ký Hợp đồng ủy quyền, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 008494, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Ông M và bà C thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng cả đất và tài sản gắn liền với đất. Ông M đã giao số tiền chuyển nhượng cho bà C. Bà C cũng giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2399 và bản chính Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017 cho ông M.

Năm 2019, ông M và ông D1, bà T thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất thửa số 2399. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Ông M cho bà T, ông D1 xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2399, bản chính Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017 và bản chính Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018. Ông M nói cho ông D1, bà T biết các hợp đồng này thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông M còn cho ông D1, bà T biết có người đang sống trong căn nhà gắn liền với thửa số 2399, cũng thông tin việc có người đang sử dụng nhà, khi nào có nhu cầu sẽ yêu cầu họ chuyển đi.

Ngày 03/10/2019, ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 009914, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng nhằm giảm tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ. Ông D1, bà T đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng nhà, đất cho ông M. Việc giao nhận tiền có làm văn bản, gồm hai bản có nội dung giống nhau, mỗi bên giữ một bản, tuy nhiên, ông M đã làm thất lạc. Ông M với ông D1, bà T không lập biên bản bàn giao nhà, đất. Ông M cũng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 2399, bản chính các Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017, ngày 27/4/2018 cho ông D1, bà T.

Ngày 06/8/2020, ông D1 và bà T có nhu cầu nhận nhà, đất nên ông M cùng ông D1 yêu cầu gia đình ông D giao nhà, đất. Gia đình ông D đều có mặt, đồng ý và có ý kiến cho một tháng để dọn đi. Vì vậy, ông M cùng ông D1, ông D đã ký tên và lấn tay vào Biên bản bàn giao nhà ngày 06/8/2020 do ông M lập. Bà N không ký tên vào vì lúc đó đang bận việc nhà nên ông D nói để ông đại diện gia đình ký thay. Ông M và ông D1 không gặp con của ông D, bà N, do đó trong biên bản bàn giao không có chữ ký của con ông D, bà N. Nguyên đơn trình bày Biên bản bàn giao nhà ngày 06/8/2020 do Ông D ký trong tình trạng không minh mẫn là không đúng. Việc ông M cung cấp cho Tòa án hai biên bản bàn giao nhà đất vì ghi sai ngày tháng nên ông M đã đưa cho ông D ký lại thêm

một bản. Gia đình ông D nhiều lần xin dời ngày giao nhà, đất, sau nhiều lần như vậy ông D1, bà T không đồng ý và xảy ra tranh chấp.

Nay, ông M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà N. Ông M không yêu cầu xử lý hậu quả của các hợp đồng này khi vô hiệu. Ông M thống nhất với toàn bộ yêu cầu độc lập của ông D1, bà T.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D1, bà T là ông Huỳnh Thanh D2 trình bày:*

Ông Huỳnh Thanh D2 trình bày thống nhất với trình bày của ông M về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 2399 và tài sản gắn liền trên đất, giá chuyển nhượng và thỏa thuận với ông D, bà N về thời gian giao nhà, đất. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có làm hợp đồng đặt cọc nhưng ông D1 và bà T đã làm thất lạc. Ngày 03/10/2019, bà T và ông M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 009914, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông D1 và bà T đã giao số tiền 600.000.000 đồng cho ông M. Ông M cũng giao bản chính các Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017, ngày 27/4/2018 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2399 cho ông D1, bà T.

Ngày 06/8/2020, ông M, ông D1, ông D cùng ký tên, lăn tay vào Biên bản bàn giao nhà ngày 06/8/2020 do ông M lập. Bà N không ký tên vào do bận việc nhà. Ông D1 không thấy con gái của ông D, bà N nên trong biên bản không có chữ ký của con gái ông D, bà N. Hết thời gian thỏa thuận, ông D và bà N không đồng ý dọn đi, giao nhà, đất cho ông M và ông D1 nên xảy ra tranh chấp.

Ông D1 và bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, ông D. Ông D1 và bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, ngày 22/11/2021, ông D1 và bà T có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án:

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017, được ký kết giữa ông D, bà N với bà C, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 000276, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018, được ký kết giữa bà C với ông M, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 008494, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019, được ký kết giữa ông M với bà T, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 009914, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ cấp GCN CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật biên động chuyển nhượng cho Bà Trần Thị T ngày 27/5/2020.

- Buộc ông D, bà N và những người khác (nếu có) sinh sống trên nhà và đất thuộc thửa số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương phải bàn giao nhà đất thửa số 2399 cho ông D1 và bà T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D1 và bà T có đơn rút lại yêu cầu công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 009914, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn D, bà Phan Thị N (đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 000276, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 là Bà Trần Thị C và đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 0084494, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 là ông Phan Văn M) với bên nhận chuyển nhượng là Bà Trần Thị T. Tại thời điểm công chứng, các bên ghi giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, các bên tham gia giao dịch tự thỏa thuận về giá, tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đối với Hợp đồng ủy quyền số 00276, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017, các bên giao kết hợp đồng đã đọc, kiểm tra nội dung bản hợp đồng. Sau khi đọc xong, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên ngay tại Văn phòng Công chứng S. Tại thời điểm giao dịch bà Phan Thị N vẫn đọc được hợp đồng và ký vào văn bản công chứng nên Công chứng viên không yêu cầu người làm chứng cho bà N là đúng quy định của pháp luật công chứng.

Việc các bên giao nhận tiền nằm ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng Công chứng S không có ý kiến gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị N1 trình bày:*

Bà N là vợ ông M. Năm 2018 (không rõ ngày tháng), ông M có nói cho bà N biết có phần đất tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương đầu tư được. Khi biết vậy, bà N không có ý kiến gì. Về quá trình thỏa thuận, ký các Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018 giữa bà C với ông M, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 giữa ông M với ông D1, bà T, bà N không biết vì bà N không tham gia các giao dịch này, cũng không liên quan gì. Số tiền mà ông M sử dụng để giao dịch liên quan đến nhà đất thửa số 2399 là của riêng ông M, không liên quan đến tiền chung của vợ chồng. Bà N không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với nguyên đơn, bị đơn, đương sự khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L trình bày:*

Ông L là chồng của bà C. Ông L không biết việc bà C giao dịch chuyển nhượng nhà, đất diện tích 50m<sup>2</sup>, thửa đất số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Số tiền bà C sử dụng để giao dịch đối với nhà đất thửa số 2399 không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Ông L không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông L không có yêu cầu độc lập, không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với ông D, bà N, bà C, các đương sự khác trong vụ án.



*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Phan Như Y trình bày:*

Chị Y là con ruột của ông D, bà N, sống chung nhà với ông D, bà N từ trước cho đến nay. Việc ông D, bà N ký Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017, chị Y không biết. Lúc ông M, ông D1 đến đòi nhà đất, chị Y không có ở nhà nên không biết. Các bên tranh chấp với nhau như thế nào, chị Y không rõ. Nhà đất diện tích 50m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của ông D, bà N. Chị Y không có công sức đóng góp gì. Chị Y không biết gì về Biên bản bàn giao nhà ngày 06/8/2020. Chị Y thống nhất đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông D và bà N.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn D và bà Phan Thị N đối với bị đơn Bà Trần Thị C về việc: Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017, được ký kết giữa ông Võ Văn D, bà Phan Thị N với bà Trần Thị C, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 000276, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018, được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Phan Văn M, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 008494, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019, được ký kết giữa ông Phan Văn M với bà Trần Thị T, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 009914, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D1 và Bà Trần Thị T:

- Công nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017, được ký kết giữa ông Võ Văn D, bà Phan Thị N với Bà Trần Thị C, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 000276, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018, được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Phan Văn M, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 008494, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019, được ký kết giữa ông Phan Văn M với bà Trần Thị T, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 009914, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc ông Võ Văn D, bà Phan Thị N cùng bà Võ Phan Như Y phải giao cho ông Ngô Văn D1 và bà Trần Thị T quản lý, sử dụng: Phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 50m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011 cho ông Võ Văn D, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật biến động chuyển nhượng cho Bà Trần Thị T ngày 27/5/2020 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch ceramic, gác lửng bằng gỗ, chân cầu thang bằng xi

mãng có ốp gạch ceramic, trần la phong, cửa sổ và cửa chính bằng khung sắt kính, mái tôn, diện tích 50m<sup>2</sup> (có Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn D và bà Phan Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011 cho ông Võ Văn D, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị T ngày 27/5/2020.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D1 và Bà Trần Thị T về việc công nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011 cho ông Võ Văn D, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cập nhật biến động chuyển nhượng cho Bà Trần Thị T ngày 27/5/2020.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/8/2022 nguyên đơn ông Võ Văn D và bà Phan Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của ông D1, bà T xác định ông D1, bà T là ngay tình trong giao dịch này nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của ông D1 và bà T. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*  
Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017 vi phạm thủ tục theo quy định tại các Điều 40, 41, 47, 48, 50 Luật Công chứng như không được ông D, bà N ký vào trang 2 của hợp đồng; bà N không biết đọc, biết viết nhưng Công chứng viên không chỉ định người làm chứng. Bản án sơ thẩm tuyên không đúng tính chất của vụ án, áp dụng pháp luật không đúng, chưa đánh giá toàn diện chứng cứ. Tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017, ông D và bà N không ủy quyền cho bà C định đoạt căn nhà gắn liền trên đất, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá đối tượng của hợp đồng; quyết định không đúng về án phí vì ông D sinh năm 1960, đã trên 60 tuổi nhưng không được miễn án phí. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai tại phiên tòa của các đương sự nhận thấy trong vụ án này, quyền lợi của

ông D và bà N là đối lập với nhau. Việc ông D, bà N cùng ủy quyền cho một người là Bà Trần Thị Mai H tham gia tố tụng là không đảm bảo yếu tố khách quan đối với quyền lợi của bà N và ông D. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng không đảm bảo quyền lợi của bà N vì bà N không có ý chí chuyển nhượng nhà, đất cho bà C. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 01/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại theo thẩm quyền.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn ông Võ Văn D và bà Phan Thị N xác định Ông D và bà N là vợ chồng. Phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 50m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 259826, số vào sổ CH04579 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/01/2011 cho ông Võ Văn D và tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 50m<sup>2</sup> là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà N.

[2] Ông D xác định năm 2017, Ông D có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không nói cho bà N biết, mà chỉ nói với bà N là làm thủ tục sang tên nhà, đất cho bà N, khi đến Văn phòng Công chứng S công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Văn D, bà Phan Thị N với Bà Trần Thị C số công chứng 000276, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 thì bà N cũng không biết thực chất là ủy quyền cho bà C, mà bà N chỉ làm theo ý kiến của ông D sẽ sang tên nhà, đất cho bà N do bà N không biết chữ nên không biết được nội dung ủy quyền. Bà Phan Thị N xác định không biết gì về việc ông D ủy quyền cho bà C, cũng không thỏa thuận ủy quyền hay chuyển nhượng nhà, đất cho bà C. Bị đơn bà Trần Thị C xác định có việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên với ông D dưới hình thức là Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017. Khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất, giao kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc, tiền chuyển nhượng đều không có mặt bà N và không lập văn bản những về việc này. Đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2022 (bút lục 95-97), Bà Trần Thị C thừa nhận bà N không biết chữ. Bà C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc nhận chuyển nhượng nhà, đất và nhận bàn giao nhà, đất hay thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất cho ông D, bà N. Ông Phan Văn M cũng xác định khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018 giữa bà C với ông M, thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến khi ông M yêu cầu ông D giao nhà, đất cũng chỉ có ông D xác nhận, không có vợ con ông D là bà N và chị Y.

[3] Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 2399, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 3, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là tài

sản chung của ông D và bà N. Bà N và ông D đều có quyền về tài sản, một mình ông D không thể định đoạt tài sản của bà N trong khối tài sản chung của vợ chồng. Các đương sự đều không chứng minh được ý chí của bà N về việc chuyển nhượng hay ủy quyền nhà, đất cho bà C. Cho nên, việc ông D định đoạt tài sản bỏ qua quyền lợi của bà N là không đúng quy định của pháp luật. Bản thân ông D là chồng bà N nên hơn ai hết phải biết bà N có biết viết, biết đọc hay không nhưng ông D vẫn nói dối bà N về việc định đoạt nhà, đất sang tên bà N nên dẫn đến việc bà N kí tên, lăn tay trong Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017 với bà C, ông D và bà C đều không thông báo với Công chứng viên về việc bà N không biết chữ. Chính lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng xác định ông D không nói với bà N về việc ý định chuyển nhượng hay ủy quyền nhà, đất cho bà C. Bản thân quyền lợi của ông D và bà N trong vụ án này là đối lập nhau. Do đó, việc ông D và bà N cùng ủy quyền cho bà Trần Thị Mai H đại diện tham gia tố tụng theo các Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2020, ngày 05/10/2020 và ngày 16/12/2021 là trái quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/12/2020 thể hiện trên đất có một căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, nền gạch ceramic, gác lửng bằng gỗ, chân cầu thang bằng xi măng có ốp gạch ceramic, trần la phong, cửa sổ và cửa chính bằng khung sắt kính, mái tôn, diện tích 50m<sup>2</sup>. Nội dung của Hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Văn D, bà Phan Thị N với bà Trần Thị C, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 000276, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2017 (bút lục 126-129) và Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Phan Văn M, được Văn phòng Công chứng S công chứng số 008494, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 (bút lục 132-135) không thể hiện việc ông D, bà N ủy quyền cho bà C, bà C ủy quyền lại cho ông M định đoạt tài sản gắn liền với đất, tức là căn nhà cấp 4 nêu trên, mà chỉ ủy quyền thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn, thế chấp quyền sử dụng đất. Bà C, ông M không chứng minh được có việc ủy quyền định đoạt căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 2399. Như vậy, giao dịch liên quan thửa đất số 2399 nêu trên giữa các đương sự có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định căn cứ “*khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017 xác định ông D, bà N không yêu cầu bà C giao lại tài sản, lợi ích từ việc thực hiện công việc ủy quyền, bà C cũng không chứng minh được tài sản, lợi ích mà bà thu được cụ thể bao nhiêu nên không đặt ra xem xét vấn đề này*”, trong khi đó Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2017 được ký giữa ông D, bà N và bà C; Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2018 giữa bà C và ông M; buộc ông Võ Văn D, bà Phan Thị N cùng chị Võ Phan Như Y phải giao cho ông Ngô Văn D1 và Bà Trần Thị T quản lý, sử dụng nêu trên là chưa giải quyết triệt để vụ án, ảnh hưởng trực tiếp, nghiêm trọng đến quyền lợi của ông D, bà N.

[6] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh

Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, chưa giải quyết vụ án được triệt để, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm không thể sửa quyết định của bản án sơ thẩm, nếu sửa án sẽ không đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án cho toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn D, bà Phan Thị N.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Võ Văn D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011923 ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Phan Thị N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011922 ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

**Trần Thị Thanh Trúc**



