

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 91/2024/DS-PT

Ngày: 29/02/2024

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 29 tháng 02 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 524/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 09/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 606/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1976; địa chỉ: C khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1957; địa chỉ: Số I đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023); có mặt.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số C khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam K1 – Bộ C; xin giải quyết vắng mặt.

2.2. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số C khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: Nhà T, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T2: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952; địa chỉ: Số A đường B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 12/8/2023); có mặt.

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

3.1. Bà Trần Kim T3, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T3: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1957; địa chỉ: Số I đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 28/4/2023); có mặt.

3.2. Văn phòng C1; địa chỉ: Số G KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; xin giải quyết vắng mặt.

3.3. Công ty Cổ phần P2; địa chỉ: Số C đường H, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; xin giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim P có đại diện uỷ quyền trình bày: Vào ngày 07 tháng 3 năm 2014, bà T3 và ông T1, bà T2 có ký văn bản thỏa thuận (chuyển nhượng nền tái định cư) có số công chứng 752, quyền số: II/2014/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 lập ngày 07/3/2014 với nội dung: Ông T1 và bà T2 (gọi tắt là bên A) chuyển nhượng nền tái định cư tọa lạc tại C, khu vực TĐC T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà T3 (gọi tắt là bên B) với giá 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Sau đó, bà Trần Kim T3 làm văn bản thỏa thuận tặng cho nền tái định cư trên cho bà Trần Thị Kim P có số công chứng 1397, quyền số: III/2014/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 lập ngày 23/4/2014. Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông T1 và bà T2 đã nhận đủ số tiền của bà T3 là 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

Tuy nhiên, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì ông T1, bà T2 viện nhiều lý do để không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức với bà T3 và bà P.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền ngày 07/3/2014 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2 với bà Trần Kim T3 được công chứng tại Văn phòng C1; Yêu cầu công nhận Văn bản thỏa thuận về việc tặng cho lô nền tái định cư ngày 23/4/2014 giữa bà Trần Kim T3 với bà Trần Thị Kim P được công chứng tại Văn phòng C1; Yêu cầu công nhận cho bà Trần Thị Kim P được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1975, tờ bản đồ số 1, của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CT14121 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/7/2020, đất tọa lạc tại Khu tái định cư T, phường T,

quận C (trước đây là Lô nền tái định cư số 35B1, khu tái định cư H, phường T, quận C); Đề nghị Toà án huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 07/3/2014 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2 với bà Trần Kim T3 được công chứng tại Văn phòng C1; Huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/4/2014 giữa bà Trần Kim T3 với bà Trần Thị Kim P được công chứng tại Văn phòng C1; Huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 19/9/2020 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2 với bà Trần Thị Kim P được công chứng tại Văn phòng C1.

** Bị đơn bà Trần Thị T2 có đại diện uỷ quyền là bà Nguyễn Sỹ Ktrình bày:* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn bà T2 không đồng ý. Do ông Đinh Văn T1 cờ bạc thiếu nợ nên ký Văn bản thoả thuận giả cách để vay tiền, bà T2 không có nhận tiền của bà T3. Trong vụ án này, bà T2 có phản tố yêu cầu Toà án huỷ Văn bản thoả thuận ngày 07/3/2014 giữa ông T1, bà T2 với bà T3 được công chứng tại Văn phòng C1; Huỷ Văn bản thoả thuận về việc tặng cho lô nền tái định cư ngày 23/4/2014 giữa bà Trần Kim T3 với bà Trần Thị Kim P được công chứng tại Văn phòng C1 và yêu cầu nguyên đơn bà P trả lại cho bà T2 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14121 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/7/2020.

** Bị đơn ông Đinh Văn T1 trình bày:* Ngày 07/3/2014, ông và bà T2 có thoả thuận chuyển nhượng nền tái định cư số 35B1, khu tái định cư T, theo đó ông và bà T2 đã ký với bà T3 Văn bản thoả thuận chuyển nhượng nền tái định cư và hợp đồng uỷ quyền giao cho bà T3 trọn quyền đối với L nền tái định cư này, giá hai bên thoả chuyển nhượng là 230 triệu đồng, ông đã nhận đủ số tiền này của bà T3. Tại thời điểm giao dịch và nhận tiền từ bà P nhưng lúc đó bà P có nói là nhờ bà Trần Kim T3 (em bà P) đứng tên dùm, nên trong văn bản thoả thuận và uỷ quyền thì ông và bà T2 ký với bà T3, sau đó ông đã giao nền cho bà P quản lý, đối với yêu cầu khởi kiện của bà P trong vụ án, do việc chuyển nhượng giữa ông với bà P đã hoàn thành, nên ông thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P.

** Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng C1 trình bày: Ngày 07/3/2014, ông T1, bà T2 với bà T3 có đến Văn phòng C1 để yêu cầu công chứng văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng và hợp đồng uỷ quyền. Theo đó, ông T1, bà T2 với bà T3 đã xuất trình đầy đủ bản chính các giấy tờ tùy thân và biên bản bàn giao nền tái định cư. Sau khi hai bên đọc lại toàn bộ nội dung văn bản thoả thuận, đã được Công chứng viên giải thích về quyền và nghĩa vụ của hai bên. Cả hai bên đều thống nhất hiểu rõ và tự nguyện ký vào văn bản nói trên.

Đến ngày 23/4/2014, bà T3 với bà P lại đến yêu cầu công chứng thoả thuận tặng cho và uỷ quyền lại đối với Lô nền này. Sau đó đến ngày 19/9/2020, bà P đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có đến yêu cầu công chứng hợp đồng uỷ quyền để làm thủ tục tại Công ty Cổ phần P2 nên đã nhờ vợ chồng ông T1 ký lại hợp đồng uỷ quyền.

Về phần trình tự, thủ tục công chứng đã thực hiện đúng theo quy định của Luật Công chứng. Tại thời điểm thụ lý và chứng nhận các văn bản thoả thuận, các đương sự đã xuất trình đầy đủ bản chính chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy kết hôn và giấy tờ liên quan. Đối với nội dung tranh chấp giữa các đương sự

trong vụ án, phía Văn phòng C1 không có ý kiến và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Phần trình bày của bà Trần Kim T3*: Bà T3 thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P, bà chỉ đứng tên dùm cho bà P mua nền tái định cư trên của ông T1, bà T2, nội dung giao dịch và giao nhận tiền là giữa ông T1, bà T2 với bà P, nên sau đó bà đã ký trả nền tái định cư này cho bà P bằng hình thức tặng cho. Bà có ý kiến là đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P.

Do hòa giải không thành nên vụ án được đưa ra xét xử. Tại bản án số 146/2023/DSST ngày 09/09/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim P.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T2.

- Công nhận Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư ngày 07/3/2014 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2 (bên chuyển nhượng) với bà Trần Kim T3 (bên nhận chuyển nhượng), được công chứng tại Văn phòng C1 số: 752, quyển: II/2014/TP/CC-SCC/HĐCN.

- Công nhận Văn bản thoả thuận về việc tặng cho nền tái định cư ngày 23/4/2014 giữa bà Trần Kim T3 (bên tặng cho) với bà Trần Thị Kim P (bên nhận tặng cho), được công chứng tại Văn phòng C1 số: 1397, quyển: III/2014/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận cho bà Trần Thị Kim P được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1974, tờ bản đồ số 1, có diện tích 107,5m² (trước đây là Lô nền 35B1), của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14121 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/7/2020, đất tọa lạc tại Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Bà Trần Thị Kim P được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý sang tên, công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1974 trên theo nội dung quyết định trên của bản án và chịu các khoản phí, lệ phí có liên quan.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2014 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2 (bên ủy quyền) với bà Trần Kim T3 (bên nhận ủy quyền), được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 757, quyển số: II/2014/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2014 giữa bà Trần Kim T3 (bên ủy quyền) với bà Trần Thị Kim P (bên nhận ủy quyền), được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 1398, quyển số: III/2014/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2020 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2 (bên ủy quyền) với bà Trần Thị Kim P (bên nhận ủy quyền), được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 2499, quyển số: VI/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu, chi phí đo đạc thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử bị đơn bà Trần Thị T2 kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thế T đại diện ủy quyền của bà Trần Thị Kim P trình bày: Ông T1 và bà T2 đã chuyển nhượng lô nền trên cho bà T3 và bà T3 đã giao đủ tiền cho bị đơn. Bà P tặng cho bà T3 là phù hợp. Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Sỹ K đại diện ủy quyền của bà T2 trình bày: Bà T2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do ông T1 thiếu nợ tiền vay của bà T3 nên ký chuyển nhượng. Bà T2 không nhận tiền từ bà T3. Do đó, bà đề nghị bà P trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14121 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/7/2020.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ngày 15/12/2011, Ủy ban nhân dân quận C ban hành Quyết định số 4714/QĐ-UBND về việc phê duyệt danh sách tái định cư (đợt 2, 4 hộ) bị ảnh hưởng công trình mở rộng đường Q - C, quận C. Ngày 22/6/2012 Ủy ban nhân dân quận C ban hành quyết định số 4317/QĐ-UBND về việc phê duyệt chính sách tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng, trong đó có hộ ông Đinh Văn T1. Ngày 06/3/2012, ông T1 tiến hành bốc thăm được suất nền tái định cư mang số 35B1, diện tích 107,5m² thuộc khu tái định cư T và nhận nền tái định cư ngoài thực địa.

Ngày 07/3/2014, ông T1 và bà T2 ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T3 lô nền tái định cư 35B1, giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng. Cùng ngày 07/3/2014, ông T1, bà T2 ký hợp đồng ủy quyền cho bà T3 được quyền thay mặt ông T1, bà T2 quản lý, sử dụng và ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp... đối với lô nền tái định cư 35B1. Ngày 23/4/2014, bà T3 ký văn bản thỏa thuận tặng cho bà P lô nền tái định cư 35B1. Ngày 19/9/2020, ông T1, bà T2 ký hợp đồng ủy quyền cho bà P được quyền thay mặt ông T1, bà T2 nộp tất cả các khoản tiền khi Nhà nước hoặc công ty yêu cầu; nhận nền, nhận các biên bản, các thông báo, các quyết định có liên quan; ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ký phụ lục hợp đồng, ký thanh lý hợp đồng; ký phiếu thu, phiếu chi, ký hóa đơn VAT; nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Tất cả các văn bản thỏa thuận và hợp đồng ủy quyền đều được công chứng tại Văn phòng C1.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông T1 và bà T2 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho bà P nên bà P khởi kiện, yêu cầu công nhận Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền ngày 07/3/2014, công nhận văn bản thỏa thuận về việc tặng cho lô nền tái định cư ngày 23/4/2014, công nhận cho bà P được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1974 (trước đây là Lô nền 35B1), hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2014, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2014, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2020. Bà T2 phản tố, yêu cầu hủy

Văn bản thỏa thuận ngày 07/3/2014, huỷ Văn bản thỏa thuận về việc tặng cho lô nền tái định cư ngày 23/4/2014, huỷ Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2014, huỷ Hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2014, huỷ Hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2020, yêu cầu bà P trả lại cho bà T2 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14121 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/7/2020. Như vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án này là *“Tranh chấp Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ hợp đồng ủy quyền”*, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”* là chưa chính xác, cần xác định lại quan hệ pháp luật cho đúng với yêu cầu của các đương sự:

+ *Đối với hợp đồng ủy quyền*: các bên đương sự đều thống nhất huỷ các hợp đồng ủy quyền, xét đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ các hợp đồng này là có căn cứ, phù hợp với ý chí của các bên đương sự.

+ *Đối với văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư*:

Tại “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư” lập ngày 07/3/2014 thể hiện nội dung, ông T1 và bà T2 đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô nền tái định cư 35B1. Thời điểm ký kết văn bản thỏa thuận, lô nền 35B1 chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng ông T1 đã nhận đất ngoài thực địa. Sau khi ký văn bản thỏa thuận, bà P giao đủ tiền cho ông T1, nhận đất sử dụng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Công ty cổ phần P2, đến ngày 01/7/2020, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận cho Công ty cổ phần P2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C chỉnh lý sang tên hộ ông T1 ngày 18/01/2023.

Tại khoản 1 Điều 3 của “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư” giữa hai bên có nội dung quy định: *“Bên A có trách nhiệm phải ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức theo yêu cầu của bên B sau khi có giấy chứng nhận QSDĐ, QSHN Ở VÀ TSKGLV Đất mà không kèm theo bất cứ điều kiện gì, nếu không thực hiện hoặc dôi ý không bán, bên A phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận của bên B và tất cả các chi phí, các khoản tiền khác mà bên B đã nộp cho Công ty, Nhà nước”*. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận này thì đây là giao dịch dân sự có điều kiện, đó là khi ông T1 và bà T2 được cấp giấy chứng nhận đối với lô đất nền thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P theo đúng quy định của pháp luật; Trường hợp ông T1, bà T2 không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận và các chi phí mà bà P đã nộp. Như vậy, “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư” không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là giao dịch bằng văn bản về việc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và cam kết. Giao dịch này hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, nên “Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư” không bị vô hiệu và đã phát sinh hiệu lực do trước khi khởi kiện thì điều kiện làm phát sinh hiệu lực của giao dịch đã xảy ra vì

ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận, hiện ông T1 cũng đồng ý theo yêu cầu khởi của bà P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là phù hợp.

+ Đối với việc bà T2 cho rằng, đây là tài sản chung của hộ gia đình nhưng cấp sơ thẩm không đưa các con của ông T1, bà T2 vào tham gia tố tụng, xét thấy: đây là tranh chấp liên quan đến giao dịch được xác lập vào năm 2014, nên phải căn cứ vào các quy định của pháp luật đang có hiệu lực tại thời điểm này để xem xét, giải quyết. Căn cứ Điều 39 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 quy định: “Cha mẹ là người đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên, con đã thành niên mất năng lực hành vi dân sự, trừ trường hợp con có người khác làm giám hộ hoặc có người khác đại diện theo pháp luật”. Do thời điểm năm 2014, các con của ông T1, bà T2 gồm anh L1 (sinh năm 1999), anh Q (sinh năm 2001), chị H (sinh năm 2007) chưa thành niên nên ông T1, bà T2 là người đại diện theo pháp luật. Như vậy, ông T1 và bà T2 ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng lô nền tái định cư vừa với tư cách cá nhân, vừa với tư cách đại diện theo pháp luật của anh L1, anh Q, chị H. Hiện nay, bà P đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên không cần thiết phải đưa anh L1, anh Q, chị H vào tham gia tố tụng.

+ Đối với việc bà T2 cho rằng, bà không có giao dịch gì với bà P nên bà P khởi kiện bà với tư cách bị đơn là không đúng, xét thấy: quá trình giải quyết vụ án, bà P, bà T3 và ông T1 đều xác định, bà T3 chỉ là người đứng tên giúp bà P. Mặt khác, bà T3 đã lập văn bản tặng cho bà P lô nền tái định cư nêu trên, nên bà P có quyền khởi kiện bà T2 liên quan đến lô nền tái định cư này.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2023/DS-ST ngày 09/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, không chấp nhận kháng cáo của bà T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: “Tranh chấp Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng ủy quyền”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là : “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền “ là chưa đúng do đó điều chỉnh lại. Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng theo Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Nguyên đơn bà Trần Thị Kim P cho rằng ngày 07/3/2014, bà có nhờ bà Trần Kim T3 đứng tên mua dùm nền tái định cư mang số 35B1 tại địa chỉ trên. Bên phía bà đã thanh toán đủ số tiền

suất mua nền là 230.000.000 đồng cho ông T1 và bà T2. Tuy nhiên, khi được cơ quan Nhà nước cấp quyền sử dụng đất của lô nền trên thì phía ông T1, bà T2 cố tình trốn tránh, không đồng ý giao quyền sử dụng đất cho bà P sử dụng. Nay, bà P khởi kiện với nội dung như yêu cầu trên. Phía bị đơn ông T1 thừa nhận có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần lô nền trên nhưng bà T2 (vợ ông T1 – nay đã ly hôn) không thừa nhận việc chuyển nhượng trên. Bà T2 yêu cầu phản tố, đề nghị huỷ Văn bản thoả thuận ngày 07/3/2014 giữa ông T1, bà T2 với bà T3 được công chứng tại Văn phòng C1; Huỷ Văn bản thoả thuận về việc tặng cho lô nền tái định cư ngày 23/4/2014 giữa bà T3 với bà P được công chứng tại Văn phòng C1 và yêu cầu nguyên đơn bà P trả lại cho bà T2 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14121 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/7/2020.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét giao dịch thoả thuận chuyển nhượng nền tái định cư lập ngày 07/3/2014 các bên nhận thấy: Việc thoả thuận chuyển nhượng này giữa các bên có lập thành văn bản và được công chứng tại Văn phòng C1. Xét về hình thức thoả thuận chuyển nhượng (mua bán) nền tái định cư giữa ông T1, bà T2 với bà T3 là không tuân thủ quy định về hình thức, cụ thể trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự khai thống nhất là chỉ lập văn bản thoả thuận. Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì khi chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự khai thống nhất tại thời điểm này ông T1, bà T2 (bên chuyển nhượng) chưa được cấp quyền sử dụng đất mà chỉ tiến hành bốc thăm và nhận nền ngoài thực địa.

Xét về nội dung: Hai bên thống nhất thoả thuận chuyển nhượng của Lô nền 35B1 (tài sản giao dịch) hai bên thoả thuận là 230 triệu đồng, đúng bằng với giá ghi trong hợp đồng, tại Biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2023 (BL 60), ông T1 thừa nhận đúng giá chuyển nhượng này, đồng thời ông T1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền 230 triệu đồng của bà P. Do đó, nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ chi trả cho bị đơn.

Xét về đối tượng giao dịch của các bên đương sự, tại thời điểm xác lập ngày 07/3/2014 thì trước đó ông T1 đã tiến hành bốc thăm và nhận nền ngoài thực địa vào ngày 06/3/2012, theo đó ông T1 được cấp và nhận nền tái định cư mang số **36B1** đường B1 tại Khu tái định cư T, phường T, quận C, có diện tích 107,5m². Như vậy, tại thời điểm thoả thuận và ký giao dịch với bà T3 các bên đã xác định được tài sản giao dịch là lô nền 35B1, có kích thước, diện tích, đông, tây, tứ cận ngoài thực địa.

Mặt khác, bà T3 là người đứng tên dùm cho bà P nên ngay sau đó ngày 23/4/2014 bà T3 ký tặng cho L nền này lại cho bà P, bà P đồng ý nhận, lời khai này của bà T3 phù hợp với lời khai của ông T1 là khi giao dịch trực tiếp với bà P và nhận tiền từ bà P nên sau đó ngày 19/9/2020, ông T1, bà T2 ký lại Hợp đồng uỷ quyền cho bà P trọn quyền đối với L nền trên. Đồng thời, bà P là người trực tiếp thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất của L nền 35B1 và chi phí liên quan cho Công ty Cổ phần

P2 với tổng số tiền 196.020.000 đồng. Hiện tại bà P là người trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay.

Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch chuyển nhượng trên giữa ông T1, bà T2 với bà T3 và hợp đồng tặng cho lô nền tái định ngày 23/4/2014 giữa bà T3 với bà P là vi phạm về hình thức, nhưng phía bà T3, bà P đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình đối với bên nhận chuyển nhượng là bà T2, ông T1, đồng thời bà P đã nhận tài sản giao dịch, thực hiện nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất đối với lô nền này để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2023. Do đó, căn cứ theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì công nhận giao dịch trên. Bản án sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà T2: Bà cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa ông T1, bà T2 với bà T3 và văn bản tặng cho nền tái định cư giữa bà T3 với bà P vi phạm về hình thức nên yêu cầu huỷ hai giao dịch này.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Phản tố của bà T2 là không có cơ sở chấp nhận vì bà cho rằng bà có ký các văn bản chuyển nhượng, uỷ quyền với bà T3 và ký uỷ quyền với bà P, nhưng số tiền chuyển nhượng 230 triệu đồng bà không có nhận, do ông T1 tại thời điểm này thiếu nợ nên bà mới ký, xét ý kiến nại ra này của bà T2 là không có cơ sở chấp nhận, bởi số tiền chuyển nhượng lô nền trên ông T1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền này của bà P, trong khi tại thời điểm này giữa bà T2 với ông T1 vẫn là quan hệ vợ chồng với nhau, đến ngày 03/8/2020 thì giữa hai người mới ly hôn với nhau theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số: 98/2020/QĐST-HNGD của Tòa án nhân dân quận Cái Răng. Hơn nữa, tại quyết định trên về phần tài sản chung thì ông T1 và bà T2 khai là không có nên có cơ sở nói rằng lô nền trên đã chuyển nhượng xong nên tài sản chung của ông T1 và bà T2 không còn. Hơn nữa, bà T2 cũng không quản lý lô nền trên. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bà T2 không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P1 yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 07/3/2014 giữa ông T1, bà T2 với bà T3; Huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/4/2014 giữa bà T3 với bà P; Huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 19/9/2020 giữa ông T1, bà T2 với bà P được công chứng tại Văn phòng C1

Xét về công việc uỷ quyền trong ba hợp đồng của các bên đương sự thì đã được hoàn thành, mặt khác xét cho cùng hợp đồng uỷ quyền của các bên đương sự là nhằm thực hiện nội dung của giao dịch chuyển nhượng lô nền tái định cư mà ông T1, bà T2 đã chuyển nhượng, theo nhận định trên của Hội đồng xét xử đã công nhận giao dịch chuyển nhượng Lô nền nên không cần thiết cần có nội dung uỷ quyền này giữa các bên đương sự. Phù hợp với quy định về quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền tại Điều 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003075 ngày 17/4/2023 và số tiền 300.000

đồng theo biên lai thu tiền số 0003360 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Trần Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003361 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, bà T2 đã nộp xong án phí.

Bị đơn ông Đinh Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.404.000 đồng bị đơn ông T1, bà T2 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này, tương đương số tiền là 2.202.000 đồng. Do nguyên đơn bà P đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên bị đơn ông T1, bà T2 mỗi người phải nộp lại số tiền là 2.202.000 đồng để giao trả lại cho nguyên đơn bà P tại Cơ quan thi hành án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003433 ngày 22/9/2023 thành tiền án phí. Bà T2 đã nộp xong khoản tiền này.

[8] Xét quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 129, Điều 385, Điều 398, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 562, Điều 563 và Điều 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 167, 188 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim P.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T2.

- Công nhận Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng lô nền tái định cư ngày 07/3/2014 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2 (bên chuyển nhượng) với bà Trần Kim T3 (bên nhận chuyển nhượng), được công chứng tại Văn phòng C1 số: 752, quyền: II/2014/TP/CC-SCC/HĐCN.

- Công nhận Văn bản thoả thuận về việc tặng cho nền tái định cư ngày 23/4/2014 giữa bà Trần Kim T3(bên tặng cho) với bà Trần Thị Kim P(bên nhận tặng cho), được công chứng tại Văn phòng C1 số: 1397, quyển: III/2014/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận cho bà Trần Thị Kim P được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 1974, tờ bản đồ số 1, có diện tích 107,5m² (trước đây là Lô nền 35B1), của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14121 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 01/7/2020, đất tọa lạc tại Khu tái định cư T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Bà Trần Thị Kim P được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý sang tên, công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1974 trên theo nội dung quyết định trên của bản án và chịu các khoản phí, lệ phí có liên quan.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2014 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2(bên ủy quyền) với bà Trần Kim T3 (bên nhận ủy quyền), được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 757, quyển số: II/2014/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2014 giữa bà Trần Kim T3 (bên ủy quyền) với bà Trần Thị Kim P (bên nhận ủy quyền), được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 1398, quyển số: III/2014/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2020 giữa ông Đinh Văn T1, bà Trần Thị T2(bên ủy quyền) với bà Trần Thị Kim P (bên nhận ủy quyền), được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng: 2499, quyển số: VI/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị Kim P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003075 ngày 17/4/2023 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003360 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Trần Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003361 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, bà T2 đã nộp xong án phí.

Bị đơn ông Đinh Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.404.000 đồng, bị đơn ông T1, bà T2 mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này, tương đương số tiền là 2.202.000 đồng . Do nguyên đơn bà P đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên bị đơn ông T1, bà T2 mỗi người phải nộp lại số tiền là 2.202.000 đồng để giao trả lại cho nguyên đơn bà P tại Cơ quan thi hành án.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003433 ngày 22/9/2023 thành tiền án phí. Bà T2 đã nộp xong khoản tiền này.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Cái Răng
- Chi cục THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải