

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 353/2024/DS-PT

Ngày 01 - 7 - 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 TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Bà Nguyễn Ái Đoan.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 220/2024/TLPT-DS ngày 06/5/2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Lưu Thị Kim S**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: **ấp B, xã BN, huyện GCT, Tiền Giang.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị **Phạm Thị Tuyết M**, sinh năm 1979 (theo Hợp đồng quyền ngày 08/12/2022 – có mặt).

Địa chỉ: **ấp T, xã TP, huyện TPD, Tiền Giang.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Đoàn Thanh T** – Đoàn luật sư tỉnh **T** Tiền Giang (có mặt).

2. Bị đơn: **Bùi Công L**, sinh năm 1987

Địa chỉ: **ấp B, xã ĐHH, huyện ĐH, tỉnh Long An.**

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Bùi T1**, sinh năm 1963 (theo Hợp đồng quyền ngày 21/8/2023 – có mặt).

Địa chỉ: **số A, H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Bùi Trường C** – Đoàn luật sư thành phố **Hồ Chí Minh** (có mặt).

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

3.1. Văn phòng Công chứng **Nguyễn Hoàng K**

Đại diện theo pháp luật: **Nguyễn Hoàng K** – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: **khu phố D, thị trấn VB, huyện GCT, Tiền Giang**

3.2. **Trần Văn N**, sinh năm 1974 (vắng mặt).

3.3. **Trương Thị Cao C1**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **số I Hồ N, phường I, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh**

3.4. **Lưu Thị Kim N1**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

3.5. **Trần Linh D**, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **ấp B, xã BN, huyện GCT, Tiền Giang**.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn **Lưu Thị Kim S**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, chị **Phạm Thị Tuyết M** - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị **Lưu Thị Kim S** trình bày:

Năm 2019, chị ruột chị Sang tên **Lưu Thị Kim N1** cần vay tiền của anh **Bùi Công L**. Chị **N1** có điện thoại cho chị **S** để mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp mượn tiền, **Anh L1** yêu cầu làm hình thức là hợp đồng ủy quyền.

Ngày 05/9/2019, chị **S** và anh **L1** ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 537,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07873 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang** cấp ngày 02/5/2019 để thực hiện các quyền chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho....với thời hạn là 05 năm.

Khoảng tháng 11/2022 chị **S** biết là anh **L1** đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh **N**. Anh **L1** ủy quyền chuyển nhượng nhưng không giao tiền lại cho chị **S** mà chị **C1** là người giao tiền cho chị **N1**. Hơn nữa, khi anh **L1** đã chuyển nhượng đất cho anh **N** nhưng anh **L1** vẫn còn thỏa thuận đòi tiền lại chỗ chị **S** với số tiền mà chị **C1** đã giao cho chị **N1**. Anh **L1** đòi số tiền 1.200.000.000 đồng, sau đó xuống 1.000.000.000 đồng.

Chị **S** có thỏa thuận cho chị chuộc lại với số tiền 700.000.000 đồng, anh **L1** không đồng ý nên chị khởi kiện tại Tòa án. Hiện trên phần đất có ngôi nhà được cấp theo diện mái âm tình thương cấp cho **Trần Linh D**, cất trên thửa đất số 120,

tờ bản đồ số 6, ngôi nhà hiện do anh **D** đang ở và sử dụng, bà **D1** có ngôi nhà khác, bà tới lui chứ không có trực tiếp ở đó.

Chị **S** yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa chị **S** và anh **L1**; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022 giữa anh **Bùi Công L** – đại diện ủy quyền của **Lưu Thị Kim S** với anh **Trần Văn N** đối với thửa đất số 120, đất tại **ấp B, xã BN, huyện GCT, Tiền Giang**.

*Ông **Bùi T1** - đại diện theo ủy quyền của bị đơn **Bùi Công L** trình bày:*

Được sự giới thiệu của chị **Cao C1** chỉ cho anh **L** mua miếng đất của chị **S**, anh **L** yêu cầu chị **S** dẫn cho coi đất và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh **L** đã kiểm tra đất thì thấy trên đất có căn nhà, anh có hỏi chị **S** thì chị **S** cho rằng căn nhà này dùng để ở giữ khu vườn và xem trên giấy đất không có thể hiện căn nhà nên anh **L** đồng ý mua miếng đất này. Hai bên thỏa thuận đồng ý mua miếng đất của chị **S** với giá 500.000.000 đồng, bao gồm nhà và đất diện tích 537,7m², thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26.

Anh **L** thỏa thuận ký văn bản ủy quyền để sau này anh bán lại cho người khác để thuận tiện làm giấy tờ. Sau khi ký ủy quyền xong thì anh **L** rủ chị **S** lên nhà ở **D** để cho biết nhà và nhận tiền chuyển nhượng luôn. Chị **S** nói là chị đứng tên đất dùm cho chị **N1** nên anh thanh toán tiền cho chị **N1** hay chị **S** cũng được, chị **S** không đi nên anh **L** thanh toán tiền cho chị **N1** với sự chứng kiến của chị **C1** tại nhà chị **C1** vì sự tin tưởng nên không có làm giấy tờ giao nhận tiền.

Ngày 27/4/2022 anh **L** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 120 cho anh **Trần Văn N** với số tiền chuyển nhượng thực tế là 820.000.000 đồng, không có làm giấy tờ giao nhận tiền và anh **N** đã được điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh **L** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Trần Văn N** trình bày:*

Anh và chị **Trương Thị Cao C1** là vợ chồng. Trước đây anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 537,7m², anh có đến xem đất, giấy tờ; đến ngày 27/4/2022 thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng thực tế là 820.000.000 đồng, anh đã giao nhận tiền xong với anh **L** và anh đã được điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 000323CN.002 ngày 12/5/2022.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì anh đã nhận chuyển nhượng đất ngay tình và đúng theo quy định pháp luật. Nếu Tòa án có hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh **L** thì anh yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **Trương Thị Cao CI** trình bày:

Chị và anh **N** là vợ chồng. Chị thống nhất với lời trình bày của anh **N**. Nếu chị **S** muốn chuộc lại thì chị sẽ bán lại với giá thỏa thuận. Phía đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày ký ủy quyền để làm tin là không có.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị **Lưu Thị Kim NI** trình bày:

Chị và chị **S** là chị em ruột. Năm 2019 do chị kẹt tiền cần vốn buôn bán nên chị có quen với cô của anh **L**. Cô của anh **L** có giới thiệu anh **L** cho chị để vay tiền. Khi chị gặp anh **L** thì hai bên thỏa thuận mượn tiền là 300.000.000 đồng, anh **L** kêu phải thế chấp cái gì đó để tạo lòng tin nên chị đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị **S** để thế chấp cho anh **L** để chị mượn tiền. Chị **Cao CI** là người đưa 300.000.000 đồng cho chị. Khi đưa tiền thì không có làm giấy tờ gì hết. Khi đưa giấy đỏ đất thì chị, anh **L** và chị **S** đến Văn phòng công chứng **Nguyễn Hoàng K** ký giấy tờ do chị **S** ký nhưng chị không biết ký giấy tờ gì. Từ đó về sau chị không biết gì nữa.

Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chị **S** vì chị vay tiền của anh **L** và có thế chấp giấy đất của chị **S** chứ không phải chuyển nhượng. Hơn nữa khi ký giấy tờ thì anh **L** nói khi trả tiền thì anh **L** sẽ cho chuộc lại đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Trần Linh D** trình bày:

Năm 2018, anh được nhà nước cấp cho căn nhà tình thương trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07873 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang** cấp ngày 02/5/2019 cho dì anh là **Lưu Thị Kim S** đứng tên. Năm 2022, dì **S** khởi kiện anh **L** thì anh mới biết hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa dì **S** và anh **L** để anh **L** cho vay tiền. Anh **L** tự ý chuyển nhượng đất có căn nhà của anh, cho anh **Trần Văn N** mà không có sự đồng ý của anh. Hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa dì **S** và anh **L** không đúng pháp luật vì trên đất có căn nhà của anh mà không có sự đồng ý ký tên của anh trong hợp đồng ủy quyền này.

Anh yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng ủy quyền ngày 09/5/2019 giữa **Lưu Thị Kim S** và **Bùi Công L**.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C2** có ý kiến:

Hợp đồng ủy quyền giữa **Lưu Thị Kim S** và anh **Bùi Công L** do Văn phòng chứng nhận ngày 09/5/2019 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **L** là đại diện ủy quyền của chị **S** với anh **N** đối với thửa đất số 120 được Văn phòng công chứng ngày 27/4/2022. Văn phòng công chứng **Nguyễn Hoàng K** không đồng ý với yêu cầu trên vì Văn phòng đã thực hiện theo quy trình, thủ tục công chứng và đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Văn phòng công chứng **Nguyễn Hoàng K** xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong các phiên xử của Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang, xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Lưu Thị Kim S**.

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

Ngày 31/01/2024, nguyên đơn **Lưu Thị Kim S** có đơn kháng cáo yêu cầu: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **S** hoặc buộc anh **L** giao trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 120 mà anh **L** đã chuyển nhượng cho anh **Trần Văn N**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị **Phạm Thị Tuyết M** - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị **Lưu Thị Kim S** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Bản án sơ thẩm nhận định, anh **L** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền đầy đủ là không có căn cứ vì không có chứng cứ chứng minh. Việc chuyển nhượng giữa chị **S** và anh **L** là không đúng thực tế, chỉ là hợp đồng ủy quyền. Ông **T1** trình bày, ông giao 500.000.000 đồng cho chị **C1** để chị **C1** giao cho chị **N1** nhưng giao dịch giữa chị **N1** và chị **C1** là quan hệ vay. Ngoài ra, trên đất còn có tài sản của anh **D** và hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Việc anh **L** chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho anh **N** ảnh hưởng đến quyền lợi của anh **D**. Hợp đồng ủy quyền không đúng pháp luật dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa toàn bộ hoặc hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ngoài yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn yêu cầu anh **L** giao số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận từ anh **N**. Tại phiên tòa, các đương sự xác định giao dịch vay giữa chị **C1** và chị **N1** và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **S** và anh **L** là hai quan hệ khác nhau. Chị **S** đã ký hợp đồng ủy quyền cho anh **L** để định đoạt thửa đất 120. Tại Biên bản hòa giải của Tòa án nhân dân huyện GCT, chị **M** yêu cầu chuộc lại thửa đất 120 đã chứng minh có việc chuyển nhượng thửa đất này giữa anh **L** và chị **S**. Về căn nhà trên đất, theo xác minh tại chính quyền địa phương, anh **D** không sử dụng căn nhà này. Để đảm bảo cho quyền lợi của người thứ ba ngay tình, quyền lợi của anh **L**, đề nghị Hội đồng xét xử, bác kháng cáo của nguyên đơn và xem xét yêu cầu kháng cáo bổ sung của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Chị **S** kháng cáo cho rằng, chỉ ký hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích cho chị **N1** vay tiền của anh **L**, không phải với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên thửa đất 120 còn có căn nhà của anh **D** nhưng các bên không có thỏa thuận khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Do có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, xét xử theo trình tự sơ thẩm, chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền*” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trần Văn N**, **Trương Thị Cao C1**, **Lưu Thị Kim N1**, **Trần Linh D** vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn **Lưu Thị Kim S**:

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với nhận định: Chị **N1** không có chứng cứ chứng minh số tiền 300.000.000 đồng nhận từ chị **C1** là tiền vay từ anh **L**; Anh **L** nhận chuyển nhượng thửa đất số 120 của chị **S** với giá 500.000.000 đồng, anh **L** đã giao tiền cho chị **N1** là chị ruột của chị **S** với sự đồng ý của chị **S**, dưới hình thức hợp đồng ủy quyền để anh **L** thuận tiện trong việc giao dịch về quyền sử dụng đất. Anh **L** đã giao tiền chuyển nhượng đầy đủ, thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 28/11/2023, chị **M** khai chị **S** xin chuộc lại đất với số tiền 700.000.000 đồng. Đồng thời, anh **N** là người ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị **S** với người đại diện ủy quyền là anh **L**. Mặc dù trên thửa đất số 120 có nguồn gốc của anh **Trần Vũ L2** chuyển nhượng cho chị **S** ngày 05/4/2019, trên thửa đất có ngôi nhà được Ủy ban nhân dân xã **B**, huyện **G** cấp theo dạng mái âm tình thương cho anh **Nguyễn Linh D2** (**Trần Linh D**) vào ngày 26/12/2018, trước ngày chị **S** nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh **D**, chị **S** hiện cũng không có quản lý, sử dụng ngôi nhà này (theo biên bản xác minh ngày 22/01/2023, lời khai thừa nhận của chị **M** tại phiên tòa).

Nhận định như trên của Hội đồng xét xử sơ thẩm là chưa phù hợp. Bởi lẽ, ngày 05/9/2019, chị **S** và anh **L** ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 26, diện tích 537,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07873 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang** cấp ngày 02/5/2019 để thực hiện các quyền chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho...với thời hạn là 05 năm; Theo chị **S**, chị ký hợp đồng ủy quyền nêu trên nhằm đảm bảo cho khoản vay của chị **Lưu Thị Kim N1** đối với anh **L**. Theo đại diện hợp pháp của anh **L**, hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/20219 nêu trên thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 120 giữa chị **N1** và anh **L** vì chị **S** đứng tên quyền sử dụng đất cho anh **L** nhưng không được chị **S** và chị **N1** thừa nhận.

Căn cứ vào Bản tường trình bổ sung chứng cứ không đề ngày tháng của chị **Trương Thị Cao C1** (Bút lục 202-293) thể hiện: do chị **N1** không có tiền trả nợ chị **C1** nên nhờ chị **C1** kêu người mua thửa đất số 120 thuộc quyền sử dụng của chị **S**; Hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2019 chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **N1** với anh **L** vì chị **S** đứng tên giùm đất cho chị **N1**. Như vậy, theo trình bày của đại diện bị đơn và chị **C1**, hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2019 được ký kết thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm pháp luật về nội dung lẫn hình thức vì pháp luật quy định về hai chế định hợp đồng này là khác nhau. Do đó, việc anh **L** ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022 với anh **N** không phải với tư cách đại diện ủy quyền của chị **S** mà với tư cách của chủ sử dụng đất là trái pháp luật vì căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của anh **L** đối với thửa đất 120 không phù hợp với quy định của pháp luật.

Chị **S**, chị **N1** cho rằng hợp đồng ủy quyền được ký kết nhằm đảm bảo cho khoản vay chị **C1** là 300.000.000 đồng của chị **N1**. Xét lời trình bày của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Lưu Thị Kim N1** là đúng sự thật, phù hợp với lời trình bày của chị **C1** nêu trên. Bởi lẽ, giữa chị **S** và anh **L** hoàn toàn không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng cũng như giao nhận thửa đất 120 nêu trên.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022 giữa chị **Lưu Thị Kim S** (đại diện là anh **Bùi Công L**): Theo đại diện của anh **L**, anh **L** nhận chuyển nhượng thửa đất 120 từ chị **S** dưới hình thức của hợp đồng ủy quyền nên anh đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh **N** nhưng nguyên đơn không thừa nhận.

Bên cạnh đó, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện GCT, trên đất có 01 căn nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 16/12/2018 của Ủy ban nhân **xã BN** với nội dung

cất nhà tình thương cho anh **Trần Linh D**. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa chứng minh anh **D** là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản này. Tuy vậy, giữa các bên hoàn toàn không có thỏa thuận về tài sản trên đất, cũng không có ý kiến của chủ sở hữu tài sản này. Khi không có thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình. Việc anh **D** không thường xuyên cư ngụ tại căn nhà trên thửa đất 120 hoàn toàn không làm mất đi quyền sở hữu của anh đối với tài sản này. Do đó, việc không có thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022 giữa chị **S** và anh **N** trên vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015. Bên cạnh đó giá chuyển nhượng thửa đất 120 ghi trong hợp đồng chỉ có 100.000.000 đồng, trong khi đó, anh **L** và anh **N** thừa nhận, giá chuyển nhượng là 820.000.000 đồng nên hợp đồng này còn vô hiệu do giả tạo về giá nhằm giảm, trốn tránh nghĩa vụ thuế, phí đối với Nhà nước.

Từ phân tích trên chị **Lưu Thị Kim S** kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022 vô hiệu là có căn cứ. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch vô hiệu nên không làm phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa được xem xét. Do đó, để đảm bảo hai cấp xét xử và vụ án được giải quyết toàn diện, cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện GCT xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên chị **S** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 313, Điều 148 và Điều 296 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện GCT xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

H lại cho bà **Lưu Thị Kim S** số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009229 ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GCT.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện GCT;
 - CCTHADS huyện GCT;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2024-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương