

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 63/2025/DS-PT

Ngày 19/02/2025

V/v "Tranh chấp yêu cầu huỷ hợp
đồng uỷ quyền và huỷ hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Thuỳ Trang;

2. Ông Nguyễn Văn Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 524/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, về việc "Tranh chấp về yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 596/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Võ Gia H, sinh năm 1999; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Chị Võ Thiên D, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Chị Đào Mộng T, sinh năm 2000; Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Gia V, sinh năm 1997; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Chị Lâm Thị Bạch X, sinh năm 1940; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; *vắng mặt*.

3. Anh Nguyễn Minh N, sinh năm 2000; Địa chỉ: Ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; Nơi cư trú hiện nay: C Đ, Khu phố D, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; *có mặt*.

- *Người kháng cáo*: Anh Trần Gia V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08-4-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Võ Gia H là chị Võ Thiên D trình bày:

Ngày 02-02-2024 chị Võ Gia H làm hợp đồng uỷ quyền phần đất chị H đứng tên cho chị T để nhờ chị Đào Mộng T chuyển mục đích sử dụng đất, thuộc thửa 1044, tờ bản đồ số 4, có diện tích 136m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) số ĐĐ 942426 cấp ngày 12-01-2022 đứng tên Võ Gia H. Do ít hiểu biết, không đọc hết nội dung uỷ quyền nên chị H ký hợp đồng uỷ quyền cho chị T. Sau đó, ngày 22-02-2024 chị T chuyển nhượng đất này cho chồng là anh Trần Gia V; trên đất có nhà do bà Lâm Thị Bạch X là bà nội của chị H cùng chị H ở trên đất hơn 40 năm.

Nay chị H yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa chị H và chị Đào Mộng T lập ngày 02-02-2024 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 22-02-2024 giữa chị Đào Mộng T và anh Trần Gia V để trả lại nhà đất nêu trên cho chị H. Việc chị H nợ ai cũng không liên quan đến chị T.

Chị H xác định không nợ tiền chị T và anh V và cũng không nhận tiền chuyển nhượng QSDĐ nào từ anh V. Chị T cho rằng chị H nợ 200.000.000 đồng là không đúng, vì theo Hợp đồng chuyển nhượng các bên ký kết thể hiện số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Bị đơn chị Đào Mộng T trình bày: Do chị H hỏi mượn chị 100.000.000 đồng và uỷ quyền giấy đất chị H đứng tên để làm tin. Do chị không có tiền, nên đã mượn tiền anh Nguyễn Minh N dùm chị H; chị H xin ứng trước 75.000.000 đồng và anh N đã chuyển tiền cho chị H 75.000.000 đồng. Sau đó chị H nói giấy đất chờ Phòng Tài nguyên và Môi trường giữ chuyển đất thổ cư và hỏi mượn thêm 125.000.000 đồng là đủ 200.000.000 đồng để lấy giấy đất.

Ngày 02-02-2024 chị H định kí uỷ quyền phần đất chị H đứng tên tại thửa 1044, tờ bản đồ số 4 nêu trên cho anh N nhưng anh N ở xa nên chị H ký uỷ quyền cho chị. Sau đó anh N đã chuyển khoản cho H số tiền 125.000.000 đồng, nên tổng cộng anh N chuyển cho chị H đủ 200.000.000 đồng. Chị H hứa sẽ vay ngân hàng trả nhưng đến nay chưa trả. Đến ngày 22-02-2024 chị H bán đất này cho chồng chị là anh Trần Gia V với giá 200.000.000 đồng để lấy tiền trả cho anh N, nhưng do chứng minh thư chị H hết hạn nên nhờ chị T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này cho chồng là anh V.

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, vì việc mua bán đất này cho anh V là do chị H hoàn toàn tự nguyện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Gia V trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04-7-2024:

Anh có biết việc chị Võ Gia H nhờ chị T mượn tiền anh Nguyễn Minh N dùng cho chị H số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, chị H không có khả năng trả nên ngày 22-02-2024 chị H bán cho anh diện tích đất 136m², thửa 1044, tờ bản đồ số 4, do chị H đứng tên, với số tiền 200.000.000 đồng.

Nếu chị H muốn huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này thì chị H phải trả cho anh số tiền 300.000.000 đồng, bao gồm tiền anh trả cho anh N 200.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng là tiền lệ phí, tiền công của anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Bạch X trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04-7-2024: bà ở trên phần đất này hơn 40 năm, bà không biết việc chị H chuyển nhượng phần đất này. Bà không có ý kiến, Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh N trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06-8-2024: Anh quen biết chị Đào Mộng T và có gặp chị Võ Gia H vài lần thông qua chị T. Do chị H nhờ chị T hỏi mượn anh tiền cho chị H, nên anh có cho chị H mượn số tiền 200.000.000 đồng và chị H muốn đưa phần đất chị H đứng tên tại thửa 1044, tờ bản đồ số 4 cho anh để làm tin, hẹn 1 tháng sẽ trả. Do anh ở xa nên để chị H ký uỷ quyền cho chị T. Sau đó khoảng 3 tháng, chị H chưa trả nợ nên chị H bán đất này cho anh V là chồng của chị T và anh V đã trả cho anh xong số tiền 200.000.000 đồng. Trong vụ kiện này anh không có ý kiến, vì anh đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng. Chị H, anh V, chị T tự giải quyết, anh không có yêu cầu gì, Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Kết quả thẩm định, định giá ngày 27-6-2024:

Phần đất tranh chấp có giá thực tế là 4,2m x 110.000.000 đồng/m = 462.000.000 đồng.

Tài sản trên đất là 01 căn nhà có diện tích 70m² có giá 226.296.000 đồng, mái che có giá 18.789.246 đồng.

Tổng giá trị nhà và đất là 707.085.246 đồng.

Bản án sơ thẩm dân sự số 154/2024/DSST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Gia H đối với chị Đào Mộng T về việc tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Hợp đồng uỷ quyền giữa chị Võ Gia H đối với chị Đào Mộng T số công chứng 782, quyền số 02/2024 TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 02-02-2024 tại Văn phòng C đối phần đất diện tích 136m², thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 4, đất tọa

lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ942426, số vào sổ cấp GCN: CS13229 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 12-01-2022 do chị H đứng tên là vô hiệu;

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Mộng T và anh Trần Gia V số công chứng 986, quyền số 02/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22-02-2024 tại Văn phòng C đổi phần đất diện tích 136m², thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ942426, số vào sổ cấp GCN: CS13229 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 12-01-2022 do chị H đứng tên.

Chị Võ Gia H được quyền sử dụng phần đất diện tích 136m², thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 04-10-2024, anh Trần Gia V có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Mộng T và anh Trần Gia V số công chứng 986, quyền số 02/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22-02-2024.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Gia V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo của anh Trần Gia V là phù hợp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Trần Gia V, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Mộng T và anh Trần Gia V số công chứng 986, quyền số 02/2024 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 22-02-2024, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 22-02-2024, chị Đào Mộng T chuyển nhượng phần đất tranh chấp nêu trên có diện tích 136m², thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 4 cho chồng là anh

Trần Gia V và ký cam kết tài sản riêng cho anh V. Ngày 15-3-2024 anh V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét về hình thức, hợp đồng được các bên ký kết và công chứng đúng quy định pháp luật.

Xét về nội dung: Anh V, chị T, anh N cho rằng việc chuyển nhượng QSDĐ này là do anh V đưa tiền cho anh N để trả khoản nợ 200.000.000 đồng của chị H còn nợ anh N để anh V lấy phần đất này. Tuy nhiên, kết quả định giá ngày 27-6-2024 thể hiện tổng giá trị nhà và đất là 707.085.246 đồng; nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ngoài ra, nhà đất này vẫn do bà X trực tiếp quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị T và anh V là phù hợp; nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Gia V; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên anh Trần Gia V phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Gia V.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 154/2024/DSST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 407, Điều 408, Điều 423, Điều 562 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án,

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Gia H đối với chị Đào Mộng T về việc tranh chấp yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.1. Huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa chị Võ Gia H đối với chị Đào Mộng T số công chứng 782, quyền số 02/2024 TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 02-02-2024 tại Văn phòng C đối phần đất diện tích 136m², thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD942426, số vào sổ cấp GCN: CS13229 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 12-01-2022 do chị Võ Gia H đứng tên;

3.2. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đào Mộng T và anh Trần Gia V số công chứng 986, quyền số 02/2024 TP/CC –

SCC/HĐGD ngày 22-02-2024 tại Văn phòng C đối phần đất diện tích 136m², thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ942426, số vào sổ cấp GCN: CS13229 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 12-01-2022 do chị Võ Gia H đứng tên.

3.3. Chị Võ Gia H được quyền sử dụng phần đất diện tích 136m², thửa đất số 1044, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Chị Đào Mộng T có trách nhiệm thanh toán lại cho chị Võ Gia H số tiền 3.000.000 đồng tiền thẩm định, định giá.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Khoản 1, 2 Điều 26 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,

5.1. Chị Võ Gia H không phải chịu án phí, hoàn trả cho chị H số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo Biên lai thu số 0009103 ngày 12-4-2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

5.2. Chị Đào Mộng T phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Trần Gia V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009778 ngày 04-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn

