

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 179/2025/DS-PT
Ngày: 02-4-2025
V/v tranh chấp Hợp đồng ủy quyền
và 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 Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

- Bà Đặng Thị Đồng;
- Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Gọn - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 781/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 222/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2025/QĐ-PT, ngày 10 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1976; cư trú tại: Số C đường H, Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Anh Trần Tổ T1, sinh năm 1991; cư trú tại: khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 06-02-2025); có mặt.

2. *Bị đơn*: Chị Dương Thị Q, sinh năm 1988; cư trú tại: Đường số A, đường A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An; vắng mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Thế K, sinh 1990; cư trú tại: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Thế K: Ông Cao Sỹ N - Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt.

3.2. Anh Từ Quốc Q1, sinh năm 1981 và chị Nguyễn Ngọc D sinh năm 1985; cư trú tại: Số D tỉnh lộ 10, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; anh Q1 có mặt; chị D vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của Q1: Chị Lâm Thị Bích T2, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ E, phu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 17-02-2025); có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Từ Quốc Q1: Ông Võ Quốc T3 - Luật sư của Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

3.3. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số A, đường B, khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

4. *Người làm chứng*: Bà Văn Thị Kim N1, sinh năm 1983; cư trú tại: Khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thế K, anh Từ Quốc Q1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 3 năm 2024 của bà Nguyễn Ngọc T và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà T, anh Trần Tổ T1 trình bày: Bà Nguyễn Ngọc T có vay của bà Văn Thị Kim N1 số tiền 220.000.000 đồng, khi cần tiền trả cho lại bà N1 thì được T4 là bạn của con trai bà T giới thiệu chị Dương Thị Q cho bà T vay tiền để trả cho bà N1. Ngày 20-11-2023, chị Q chuyển khoản số tiền 220.000.000 đồng cho bà N1 (trả chuyển khoản 212.000.000 đồng, có chứng từ chuyển khoản, số còn lại trừ lãi đưa bằng tiền mặt); cùng ngày bà T vay thêm của chị Q 80.000.000 đồng. Để đảm bảo số tiền vay 300.000.000 đồng, chị Q tự điền thông tin trên mẫu sẵn ghi họ tên hai bên vào giấy và yêu cầu bà T ký tên, ghi họ tên vào giấy “Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất” thửa số 239, tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh ngày 25-11-2023 và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết GCN QSDĐ) của bà T. Do bà T không có tiền trả nên chị Q tự ghi nội dung phía sau tờ “Hợp đồng cam kết” là bà T

đồng ý chuyển nhượng cho chị Q 10 m ngang đất, hậu 40 m; chịu tiền thuế, chị Q đưa lại GCN QSDĐ cho bà T để công chứng diện tích chuyển nhượng và chị Q, bà T cùng đến Văn phòng C (viết VPCC) chứng thực việc thế chấp số tiền nợ đã vay như “Hợp đồng cam kết”, yêu cầu bà T đến phường xác nhận đất không tranh chấp để chị Q hoàn thành thủ tục thế chấp.

Nhưng sau đó, thì có người đến nhà xem đất nên bà T mới biết ngày 08-3-2024 (thực tế là ngày 07-3-2024) khi đi chứng thực thế chấp tại Văn phòng C, là chứng thực hợp đồng ủy quyền toàn bộ đất của bà đang ở cho chị Q và chị Q chuyển nhượng toàn bộ phần đất của bà T cho anh K, sau khi Tòa thụ lý vụ án, anh K biết đất tranh chấp nhưng tiếp tục chuyển nhượng cho anh Q1, chị D; bà T yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 000967, quyền số 03/2024 TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 08-3-2024 tại VPCC; địa chỉ số A đường B, khu phố G, Phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết HĐCN QSDĐ) số 001111, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/ HĐGD, ký tại VPCC, địa chỉ số A đường B, khu phố G, Phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh giữa chị Dương Thị Q chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thế K.

- Tuyên bố HĐCN QSDĐ số 002030, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ký tại VPCC ngày 24-5-2024 giữa anh Nguyễn Thế K với anh Từ Quốc Q1 và chị Nguyễn Ngọc D đối với thửa đất số 239; tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,30 m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Lý do bà T chỉ vay tiền của chị Q 300.000.000 đồng, chị Q tự ý ghi vào giấy cam kết, tự đi kê khai, đóng thuế để chuyển nhượng đất cho người khác nên bà không đồng ý hoàn trả tiền thuế cho chị Q, bản thân bà khó khăn phải vay tiền của chị Q, không có khả năng đóng thuế, chị Q phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình.

Bị đơn chị Dương Thị Q: Đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Người đại diện Văn phòng C trình bày: Ngày 07-03-2024, VPCC có tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng ủy quyền (viết HĐUQ) đối với thửa đất được cấp GCN QSDĐ số CR373701, sổ vào sổ cấp GCN: CH08245 do Ủy ban nhân dân (viết UBND) thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04-04-2019, giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Ngọc T và bên nhận ủy quyền chị Dương Thị Q, nhưng GCN QSDĐ chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nên Công chứng viên yêu cầu phải thực hiện nghĩa vụ tài chính xong mới công chứng được, nên bà T và chị Q xin Công chứng viên cho ký tên HĐUQ trước và hai bên cam kết sáng ngày 08-03-2024 sẽ mang bản chính GCN QSDĐ sau khi thực hiện nghĩa vụ để Công chứng viên ra sổ hồ sơ. Sáng ngày 08-03-2024, chị Q mang bản chính

GCN QSDĐ sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính đến Văn phòng Công chứng, nên Công chứng viên ký công chứng số 000967, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,3m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 19-3-2024, VPCC có tiếp nhận yêu cầu công chứng HĐCN QSDĐ đối với thửa đất được cấp GCN QSDĐ số CR373701, sổ vào sổ cấp GCN: CH08245 do UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04-04-2019, giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Ngọc T, do chị Dương Thị Q đại diện theo HĐUQ số công chứng 000967, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Thế K, nhưng vợ anh K không có mặt, nên Văn phòng C ngoài trụ sở Văn bản cam kết tài sản riêng đối với chị Bùi Thị Ngọc T5 (do bà T5 mới sinh). Vì thế, anh K và chị Q ký tại Văn phòng Công chứng ngày 19-3-2024; Văn bản cam kết ký tại nhà riêng của chị T5. Ngày 20-03-2024, sau khi ký Văn bản cam kết tài sản riêng, thì Công chứng viên mới ký Văn bản cam kết về tài sản số 000059, quyền số 03/2024TP/CC- SCT/CK,ĐC và HĐCN số công chứng 001111, quyền số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,3m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh

Ngày 24-5-2024, VPCC tiếp tục công chứng HĐCN QSDĐ đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,3m², tọa lạc tại Khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 04-4-2019, cập nhật chỉnh lý biến động thay đổi chủ sử dụng đất sang anh Nguyễn Thế K ngày 26-3-2024, giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Thế K và bên nhận chuyển nhượng anh Từ Quốc Q1 và chị Nguyễn Ngọc D, được công chứng số 002030, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc VPCC công chứng các văn bản trên đúng theo quy định của Luật Công chứng và các pháp luật có liên quan. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Thế K trình bày: Anh biết chị Q qua nhóm môi giới bất động sản. Khi biết chị Q chuyển nhượng đất nên anh đồng ý mua và làm thủ tục với chị Q ngày 19-3-2024 tại VPCC, giá chuyển nhượng 3.200.000.000 đồng, anh chuyển khoản 2.000.000.000 đồng và trả bằng tiền mặt 1.200.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng 2.200.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng anh không giao nhận đất với chị Q vì ở xa. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận, HĐCN QSDĐ giữa anh và chị Q bị hủy, anh yêu cầu chị Q trả số tiền 3.500.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 0,83% kể từ ngày chị Q nhận tiền qua chuyển khoản. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Anh Từ Quốc Q1 trình bày: Anh biết anh K qua nhóm bất động sản, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng đất của anh K ngày 24-5-2024 tại VPCC diện tích đất 4.627,30 m², thửa số 239, tờ bản đồ số 11, giá nhận chuyển nhượng

3.500.000.000 đồng, vợ anh, chị D chuyển khoản trả 3.400.000.000 đồng và trả bằng tiền mặt 100.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất anh có kiểm tra trên phần mềm đất không có tranh chấp, có giấy xác nhận của Ủy ban phường đất cũng không có tranh chấp; sau khi nhận chuyển nhượng đất anh chưa đăng ký biến động sang tên vì bận công việc và cũng chưa giao nhận đất với anh K. Trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, anh yêu cầu anh K trả cho anh tiền đã nhận là 3.500.000.000 đồng và lãi suất 0,83%, kể từ ngày anh K nhận chuyển khoản. Anh K1 đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Chị Nguyễn Ngọc D (vợ anh Q1) vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người làm chứng, bà Văn Thị Kim N1 trình bày: Bà có cho bà T vay tiền nhiều lần, đến khoảng tháng 11 năm 2023 chị Q có chuyển khoản trả thay bà T số tiền 220.000.000 đồng, bà nhận tiền xong và trả lại GCN QSDĐ cho bà T, chị Q.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 222/2024/DS-ST, ngày 03 tháng 10 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 186, 227, 228, 71, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 124, 131, 463, 468, 469, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố:

+ Hợp đồng ủy quyền số 000967, quyền số 03/2024 TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 08-3-2024 giữa bà Nguyễn Ngọc T ủy quyền cho chị Dương Thị Q của Văn phòng C, diện tích 4.627,30 m², thửa số 239, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 001111, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-3-2024 giữa chị Dương Thị Q chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thế K của Văn phòng C, diện tích 4.627,30 m², thửa số 239; tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002030, Quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2024 giữa anh Nguyễn Thế K và anh Từ Quốc Q1, chị Nguyễn Ngọc D của Văn phòng C, diện tích 4.627,30 m², thửa số 239, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Bà Nguyễn Ngọc T được quyền sử dụng và đăng ký đứng tên đối với phần đất diện tích 4.627,30 m², thửa số 239, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ quyết định của bản án này xem xét thu hồi, hủy bỏ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho đương sự theo quy định của pháp luật

- Buộc bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho chị Dương Thị Q số tiền 913.000.000 (chín trăm mười ba triệu) đồng.

- Buộc chị Dương Thị Q có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thế K số tiền 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm triệu) đồng.

- Buộc anh Nguyễn Thế K có nghĩa vụ thanh toán cho anh Từ Quốc Q1 và chị Nguyễn Ngọc D số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

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

Ngày 07-11-2024, anh Nguyễn Thế K kháng cáo Bản án số 222/2024/DS-ST ngày 03-10-2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T.

Ngày 09-11-2024, anh Từ Quốc T6 kháng cáo Bản án số 222/2024/DS-ST ngày 03-10-2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh K trình bày: Bà T là người ủy quyền cho chị Q được quyền định đoạt đối với tài sản của mình, nhưng khi tài sản chuyển nhượng bị vô hiệu, thì bà T không mất gì cả, tài sản vẫn của bà T vẫn của bà là không bảo vệ được quyền lợi cho người nhận chuyển nhượng đất; bà T khai ký tên vào hợp đồng ủy quyền do bị ép buộc, nhưng không cung cấp được chứng cứ, trong khi ký hợp đồng ủy quyền tài sản của mình, thì trước đó bà T đã đến địa phương xin xác nhận đất không có tranh chấp; người nhận chuyển nhượng căn cứ vào hồ sơ thửa đất và có sự thỏa thuận giữa hai bên để giao kết hợp đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất bà T đang nợ tiền chị Q không có khả năng trả, nên bà T ủy quyền để chuyển nhượng đất trả nợ là đương nhiên; việc cấp sơ thẩm nhận định khi chị Q thực hiện công việc ủy quyền nhưng không thông báo lại cho bà T, việc thông báo cho nhau là thỏa thuận giữa bà T với chị Q, còn việc bà T ủy quyền cho chị Q được quyền chuyển nhượng đất thửa số 239 được công chứng là đúng theo quy định của pháp luật; về giá trị tài sản có sự chênh lệch giữa định giá và trên hợp đồng chuyển nhượng là lẽ thường, vì khi đó người bán cần bán. Với những cơ sở như phân tích, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh K, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Anh K đồng ý với tranh luận của Luật sư, không bổ sung ý kiến.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Q1 trình bày: Thống nhất với tranh luận của Luật sư đồng nghiệp và bổ sung ý kiến: Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và chị Q là hợp pháp, không có chứng cứ để cho rằng bà T bị ép buộc ký tên vào hợp đồng ủy quyền này; việc bà T xác nhận đất không có tranh chấp, là thể hiện ý chí chuyển nhượng đất; các giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị Q với anh K và anh K với anh Q1, chị D là hợp pháp đúng quy định của pháp luật và được thực hiện trước khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, nhưng đến ngày 24-5-2024 hai bên mới ký HĐCN QSDĐ tại VPCC; sau khi nhận chuyển nhượng đất chị D đã chuyển khoản trả tiền cho anh K đầy đủ; cấp sơ thẩm buộc bà T trả cho chị Q số tiền 913.000.000 đồng theo lời khai của bà T, vì chị Q vắng mặt tại Tòa án; nếu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì nghĩa vụ bà T thế nào. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Q1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thu

Anh Quang, chị T2 thống nhất với tranh luận của Luật sư, không bổ sung ý kiến.

Người đại diện hợp pháp của bà T, anh T1 không đồng ý với kháng cáo của anh K, anh Q2; thống nhất theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Bà T vay tiền của chị Q nên làm hợp đồng thế chấp QSDĐ, do vậy hợp đồng ủy quyền, HĐCN QSDĐ giữa các đương sự bị vô hiệu; quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; chị Q vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, nên không thể xác định số tiền bà T, chị Q giao nhận cụ thể bao nhiêu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh K; không chấp nhận kháng cáo của anh Q2; buộc bà T có nghĩa vụ trả số tiền cho anh K nhận chuyển nhượng đất và buộc anh K trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất cho anh Q2, chị D; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Anh Nguyễn Thế K; anh Từ Quốc Q1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 25-11-2023, bà Nguyễn Ngọc T và chị Dương Thị Q ký “Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất”, có nội dung: Bên A (bà T) hoàn toàn đồng ý thế chấp QSDĐ của mình cho bên B (chị Q) với thời hạn 01 năm lãi suất ngân hàng. Tài sản thế chấp cho bên B (chị Q) là thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh... Trường hợp bên A (bà T) yêu cầu xoá thế chấp trước thời hạn 01 năm thì bên A (bà T) bồi thường lại gấp 02 số tiền thế chấp cho bên B (chị Q)” và Bên B (chị Q) giữ toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp; mặt sau hợp đồng này chị Q viết: “Ngày 25-11-2023, bà Nguyễn Ngọc T có mượn số tiền là 300.000.000 đồng, không lãi suất; bà T thỏa thuận sang nhượng cho chị Dương Thị Q là 10 m, hậu 40 m. Sau khi chị Dương Thị Q trả số tiền thuê mà bà Nguyễn Ngọc T nợ của nhà nước là 508.000.000 đồng là chị Dương Thị Q lấy sổ về công chứng tách sổ cho chị Q”, bà T, chị Q cùng ký tên, lấn tay vào giấy nợ này.

[2.2] Ngày 08-3-2024, bà Nguyễn Ngọc T ký “Hợp đồng ủy quyền” cho chị Dương Thị Q được toàn quyền định đoạt thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,3 m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR373701, số vào sổ cấp GCN: CH08245 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04-4-2019, được Văn phòng C chứng nhận số 000967, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 08-3-2024. Ngày 20-3-2024, chị Q ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,3 m² cho anh Nguyễn Thế K với giá 2.200.000.000 đồng, được Văn phòng C chứng nhận số 001111, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20-3-2024 và được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T đăng ký biến động cho anh K đứng tên ngày 26-3-2024. Ngày 24-5-2024, anh K tiếp tục ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” diện tích đất trên cho anh Từ Quốc Q1 và chị Nguyễn Ngọc D với giá 3.500.000.000 đồng, được Văn phòng C chứng nhận số 002030, quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24-5-2024; anh Q1, chị D nhận chuyển nhượng đất chưa được đăng ký biến động do đất tranh chấp.

[3] Xét diện tích đất tranh chấp thửa số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,3 m² bà T đã tự nguyện ký Hợp đồng ủy quyền cho chị Q được...quyền chuyển nhượng, tặng cho..., mà không có yêu cầu, điều kiện gì đối với chị Q. Việc bà T cho rằng bị chị Q gây áp lực, đe dọa buộc ký hợp đồng ủy quyền là không có cơ sở, vì bà không xuất trình được chứng cứ chứng minh chị Q buộc bà lên xe chở đến VPCC Nguyễn Sỹ Í để ký hợp đồng ủy quyền như đã trình bày; hơn nữa bà T có đầy đủ năng lực và bà phải biết rằng hậu quả sau khi ký hợp đồng ủy tài sản của mình cho chị Q định đoạt. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng ủy quyền” giữa bà với chị Q thửa đất số 239, tờ bản đồ số

11, diện tích 4.627,3 m², được UBND thành phố T, tỉnh Tây Ninh cấp GCN QSDĐ ngày 04-4-2019 và VPCC Nguyễn Sỹ Í chứng nhận số 000967, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 08-3-2024 không được chấp nhận, mà hợp đồng ủy quyền giữa bà T và chị Q có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[4] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, chị Q ký HĐCN QSDĐ thửa đất trên cho anh K theo hồ sơ, mà không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc xác định diện tích thực tế, không xác định được tư cận thửa đất, không cắm mốc ranh và cũng chưa giao nhận tài sản, anh K lại tiếp tục chuyển nhượng đất này cho anh Q1, chị D cũng trên cơ sở hồ sơ và làm thủ tục tại VPCC, mà không giao nhận tài sản chuyển nhượng ngoài thực tế. Quá trình giải quyết vụ án này, chị Q được triệu tập họp lệ, nhưng vắng mặt không lý do; cấp sơ thẩm tiến hành giám định chữ ký, chữ viết của chị Q trên “Hợp đồng cam kết thế chấp quyền sử dụng đất”; tại Kết luận giám định số 1782/KL-KTHS ngày 20-9-2024 của Phòng K2 Công an tỉnh T kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Dương Thị Q trên tài liệu cần giám định so với chữ ký, chữ viết của Dương Thị Q trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký và viết ra; theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 21-5-2024, diện tích đất tranh chấp 4.627,3 m² trị giá 6.997.900.000 đồng; nhà xây và cây trồng trên đất trị giá 230.597.000 đồng, tổng cộng 7.228.487.000 đồng. Giá trị tài sản tranh chấp cao gấp nhiều lần so với hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự. Cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên các HĐCN QSDĐ giữa chị Q với anh K và giữa anh K với anh Q1, chị D vô hiệu là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án này, anh K, anh Q1 không yêu cầu cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; tại phiên tòa phúc thẩm anh K, anh Q1 yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

[5] Kết quả thu thập chứng cứ thể hiện, ngày 19-3-2024 anh K 04 lần chuyển khoản trả tiền chuyển nhượng đất cho chị Q 2.000.000.000 đồng và trả bằng tiền mặt 200.000.000 đồng là phù hợp với giá thỏa thuận tại Điều 2 của HĐCN QSDĐ ngày 20-3-2024 và đúng với “...giá trị thực tế bất động sản chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng” theo “Thông báo nộp tiền” ngày 22-3-2024 của Chi cục T8 khu vực thành phố T - C. Do đó, anh K cho rằng nhận chuyển nhượng đất với chị Q giá 3.200.000.000 đồng là không có cơ sở. Do “Hợp đồng ủy quyền” giữa bà T và chị Q có hiệu lực, nên bà T có nghĩa vụ trả cho anh K số tiền 2.200.000.000 đồng và anh K có nghĩa vụ trả cho anh Q1, chị D số tiền đã 3.500.000.000 đồng.

[6] Theo đơn khởi kiện ngày 25-3-2024, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 08-3-2024 giữa bà và chị Q; hủy HĐCN QSDĐ giữa chị Q với anh K và tuyên bố HĐCN QSDĐ giữa anh K với anh Q1, chị D vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án này, chị Q vắng mặt và cũng không có tài liệu, chứng cứ thể hiện chị Q có yêu cầu phản tố đối với bà T trả tiền, nhưng cấp

sơ xét xử buộc bà T trả cho chị Q số tiền 913.000.000 đồng, là vượt quá yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết về việc buộc bà T trả cho chị Q số tiền 913.000.000 đồng. Việc vay tiền giữa bà T và chị Q sẽ được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của anh K, được chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của anh Q1, là có căn cứ; chấp nhận một phần kháng cáo của anh K; không chấp nhận kháng cáo anh Q1; hủy một phần bản án sơ thẩm.

[8] Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 06/2024/QĐ-BPKCTT ngày 27-5-2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

[9] Về chi phí tố tụng:

[9.1] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng; ghi nhận bà T đã ứng nộp và chi phí xong. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận một phần, nên bà T, chị Q, anh K phải chịu chi phí này; do đó chị Q; anh K có nghĩa vụ mỗi người nộp lại 1.000.000 đồng để trả cho bà T.

[9.2] Chi phí giám định số tiền 2.820.000 đồng; ghi nhận anh Q1 đã tạm ứng và chi phí xong, do đó chị Q có nghĩa vụ trả lại cho anh Q1 số tiền này.

[10] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117, 124, 131, 463, 466, 500 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 148, 157, 161, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 105 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Thế K; không chấp nhận kháng cáo của anh Từ Quốc Q1.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 222/2024/DS-ST, ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh và đình chỉ giải quyết về việc buộc bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả cho chị Dương Thị Q số tiền 913.000.000 đồng (chín trăm mười ba triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc T về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

3.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Ngọc T và chị Dương Thị Q thừa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,30 m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C chứng nhận số 000967, quyền số 03/2024 TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 08-3-2024 có hiệu lực pháp luật;

3.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Dương Thị Q và anh Nguyễn Thế K thừa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,30 m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C chứng nhận số 001111, quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/ HĐGD ngày 20-3-2024 vô hiệu;

3.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thế K và anh Từ Quốc Q1, chị Nguyễn Ngọc D thừa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 4.627,30 m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, được Văn phòng C chứng nhận số 002030, quyền số 05/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2024 vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc T đứng tên theo quyết định của bản án này.

4. Buộc bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Thế K số tiền 2.200.000.000 đồng (hai tỷ, hai trăm triệu đồng).

5. Buộc anh Nguyễn Thế K có nghĩa vụ trả cho anh Từ Quốc Q1 và chị Nguyễn Ngọc D số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ, năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 06/2024/QĐ-BPKCTT ngày 27-5-2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

7. Về chi phí tố tụng:

7.1. Chị Dương Thị Q có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng); anh Nguyễn Thế K có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

7.2. Chị Dương Thị Q có nghĩa vụ trả cho anh T7 Quốc Quang số tiền 2.820.000 đồng (hai triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng).

8. Về án phí:

8.1. Bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 76.300.000 đồng (bảy mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà T đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo 02 Biên lai số 0002567 ngày 26-3-2024 và Biên lai số 0002575 ngày 26-3-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; bà T còn phải nộp 75.700.000 đồng (bảy mươi lăm triệu, bảy trăm nghìn đồng).

8.2. Chị Dương Thị Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

8.3. Anh Nguyễn Thế K phải chịu 102.300.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu, ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8.4. Anh Nguyễn Thế K không phải tiền án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh K đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0003684 ngày 18-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

8.5. Anh Từ Quốc Q1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh K đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0003729 ngày 27-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T; anh Q1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

9. Trường hợp bản án 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, 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.

10. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thành phố T;
- CCTHADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ