

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 356/2023/DS-PT

Ngày: 09 - 6 - 2025

V/v Tranh chấp “Hủy Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản”.

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

NHÂN DANH QUỐC 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 Lưu Thị Thu Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Thu Thủy

Ông Võ Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Âu Lâm Trường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 09 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc tranh chấp “Hủy hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản”.

Do có kháng cáo, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2020/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 838/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1925 (chết ngày: 23/3/2023);

Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số G, ấp D, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1.5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số B đường B, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

1.6. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền của bà C, bà B, bà C1, ông T, bà L, bà H là ông Võ Trọng K, sinh năm 1978; (có mặt).

Địa chỉ: 7 P, g"Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1.7. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968; (vắng mặt).

Địa chỉ: B ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1958 (chết ngày 20/9/2019).

Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Minh T2, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Khu A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1985; (có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (có mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Minh T2 là ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh T3:

Luật sư Trần Bích L1 - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T, (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Ký Â, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số D đường Đ, Phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Phạm Ngọc D1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: D, ấp E, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ liên lạc: 280/1, ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, (có mặt).

3.2. Văn phòng C2.

Địa chỉ: Số B đường Á, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H2 – Trưởng Văn phòng (xin vắng).

3. 3. Văn phòng C3

Địa chỉ: Số D - D N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà Lâm Thị Minh N – Trưởng Văn phòng, (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Trần Ngọc Bảo T4, sinh năm 1976; (vắng mặt).

Trú tại: Tổ A, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Nguyễn Kim S, sinh năm 1950; (vắng mặt).

Cư trú: Ấp C, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang,

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Minh T3.

6. Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo án sơ thẩm;**

- Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà là người có quyền sử dụng đối với các thửa đất sau đây:

1. Quyền sử dụng đối với thửa đất 1124, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C cấp ngày 24/6/1997

2. Quyền sử dụng đối với thửa đất 2465, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01340 do UBND huyện C cấp ngày 12/4/2007.

Do tuổi cao, sức yếu nên ngày 25/3/2011 bà có ủy quyền cho con là ông Nguyễn Văn T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai phần đất nêu trên, có lập hợp đồng ủy quyền, được Văn phòng C2 công chứng ngày 25/3/2011, số công chứng 365, quyền số 01 TP/CC-SCC/UQ.

Vì tin tưởng con nên bà để cho con bà thay mặt quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên khi bà về già. Tuy nhiên, con bà đã lợi dụng việc ủy quyền này mà rao bán đất. Hiện nay các giấy tờ là hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đều do ông T1 cất giữ, bà đã nhiều lần yêu cầu ông T1 trả lại nhưng ông T1 không chịu trả lại cho bà.

Ngày 30/5/2016 và ngày 06/6/2016 sự việc đã được hòa giải tại ấp L và UBND xã P nhưng không thành do ông T1 vắng mặt không có lý do.

Vì vậy bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng ngày 25/3/2011 số công chứng 365, quyền số 01 TP/CC-SCC/UQ được ký giữa bà với ông T1.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả lại cho bà các giấy tờ là hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00948QSDĐ/LA do UBND huyện C cấp ngày 24/6/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01340 do UBND huyện C cấp ngày 12/4/2007.

Tại đơn khởi kiện bổ sung bà Nguyễn Thị D trình bày: thửa đất thửa 1124 bà D đã tặng cho, chuyển nhượng cho người khác nên diện tích còn lại là 777,5m².

Tháng 01/2017, khi vụ án đang giải quyết thì bà Nguyễn Thị Ký Á đã đưa đơn yêu cầu Tòa giải quyết đối với hợp đồng sang nhượng đất với ông Nguyễn Văn T1 (giấy tay), theo đó mua phần đất diện tích 500m², phần đất phía sau khu mô mã diện tích 112m² và phần đất diện tích 90m² của thửa đất 1124, tờ bản đồ số 02 tại ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Tóm lại, từ tháng 6/2016 bà Ký Á đã biết bà D không còn ủy quyền cho ông T1 nữa và vụ kiện đang được Tòa án giải quyết, nhưng ngày 28/02/2017 bà Ký Á và ông T1 vẫn cố tình cấu kết để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 1312, quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 28/02/2017.

Được biết, hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C cấp ngày 24/6/1997 (bản chính) và \o "Giấy" Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01340 cấp ngày 12/4/2007 bản chính do bà Nguyễn Thị Ký Á cất giữ. Nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy 02 hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) ngày 18/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ký Á.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 28/02/2017.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ký Á phải trả lại cho bà G chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C cấp ngày 24/6/1997 (bản chính) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01340 cấp ngày 12/4/2007 cấp cho bà.

-Bị đơn, ông Nguyễn Văn T1 (đã chết ngày 20/9/2019) trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải ở các giai đoạn xét xử trước:

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ ông là bà Nguyễn Thị D bởi vì: Cha mẹ ông có tất cả 10 người con cùng sống tại tổ A ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ông là người được cha mẹ tin tưởng ủy quyền cắt chia đất cho các anh chị em. Ông và mẹ ông cùng cư ngụ tại tổ A, ấp L, xã P từ năm 2003 đến tháng 5/2016, ông là người trực tiếp chăm sóc mẹ già. Đến cuối tháng 5/2016 thì em gái ông là Nguyễn Thị L sống ở Bình Dương về rước mẹ ông nói đi chích

thuốc rồi đưa về Bình Dương ở luôn, ông có hỏi nhưng không được trả lời. Đến đầu tháng 7/2016 ông nhận được thông báo của Tòa án thì ông mới biết việc mẹ ông khởi kiện ông có 02 em gái ông là Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị C1 là người được mẹ ông ủy quyền. Thực tế ông là người trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc mẹ già có nhiều người sống xung quanh và chính quyền địa phương biết rõ. Ông yêu cầu Tòa án triệu tập mẹ ông có mặt tại Tòa để làm rõ việc mẹ ông kiện ông. Vì mẹ ông đã cao tuổi, sức khỏe rất kém, trí óc không còn minh mẫn và ông nghi ngờ nội dung khởi kiện không phải là ý kiến của mẹ ông.

-Người quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, bà Nguyễn Thị Ký Á trình bày:

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Ký Á trình bày: Theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/4/2016, ông T1 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của mẹ là bà Nguyễn Thị D đã chuyển nhượng cho bà:

- Lần thứ 1: Một phần đất có diện tích khoảng 500m² nằm trong thửa 1124, tờ bản đồ số 2, tại ấp L, xã P, thành phố M (giáp với Mai Ngọc Kiều T5) với giá thỏa thuận từ 1.300.000 đồng/m² đến 1.500.000 đồng/m², kích thước mỗi cạnh sẽ được xác định khi đo đạc thực tế và bà đã đưa trước cho ông T1 321.000.000 đồng.

- Lần thứ 2: Ông T1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà diện tích còn lại phía trước của thửa đất (mặt tiền) giáp với QL1 sau khi trừ phần đất mồ mã của gia đình gồm 02 phần:

+ Phần 1: Có diện tích được xác định bề ngang giáp QL1 là 3m, chiều dài 30m; một cạnh giáp đất còn lại của bà Nguyễn Thị D, một cạnh giáp với đất bà Nguyễn Thị C1.

+ Phần 2: Ở bìa của thửa đất, diện tích được xác định bề ngang giáp với đất mồ mã cặp QL1 là 07m, chiều dài 16m, một cạnh giáp đất của Nguyễn Thị C; một cạnh giáp với đất của Châu Văn Đ.

Diện tích của 02 phần đất này thỏa thuận là 3.000.000 đồng/m², bà đã đưa trước cho ông T1 300.000.000 đồng, bà D 100.000.000 đồng. Cả 02 người cùng cam kết sẽ tiến hành đo đạc và chính thức làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất toàn bộ 03 phần đất kể trên cho bà, đồng thời bà D và ông T1 cũng đã bàn giao toàn bộ mặt bằng diện tích kể trên cho bà sử dụng và bà đã làm hàng rào, san lấp mặt bằng + làm đường cống thoát nước cho gia đình bà D và các con của bà D sử dụng. Số tiền thanh toán sẽ tính trên diện tích chuyển giao theo giá đã thỏa thuận (bà D đồng ý là tất cả số tiền mà bà D và con bà đã nhận sẽ được trừ vào phần tiền thanh toán khi có biên bản đo đạc chính thức, đồng thời khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng thì bà D yêu cầu bà Ký Á phải đưa cho bà D 100.000.000 đồng, ý này của bà D được nêu trong biên nhận khi bà D nhận 100.000.000 đồng ngày 29/6/2016).

Do đó, việc bà thực hiện mua bán đất với ông T1 theo ủy quyền của bà D ngày 25/3/2011 là hợp pháp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà D có sự thay đổi về người đại diện mà không báo cho bà biết. Cụ thể bà D lập tờ “Hợp đồng ủy quyền thứ 2” đề ngày 10/5/2016, theo đó bà ủy quyền cho 02 người con gái là Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị C1 thay cho ông Nguyễn Văn T1 mà trước đây bà D đã ủy quyền ngày 25/3/2011. Trong ủy quyền thứ 2 cho bà L và bà C1, bà D lại có ý đòi lại các thửa đất đã ủy quyền cho ông T1 là không hợp lý và vi phạm nghiêm trọng quyền lợi của bà. Ngày 17/6/2016 bà Nguyễn Thị C1 lại có đơn đề nghị ngăn chặn gửi đến UBND xã P, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M và UBND thành phố M để ngăn chặn ông T1 thực hiện việc lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà như đã cam kết ban đầu, mặc dù ngày 14/6/2016 các cơ quan chức năng đo đạc xác định diện tích đất sang nhượng bà C1 cũng có mặt lúc đo này. Việc làm của bà C1 đã gây thiệt hại và ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi chính đáng, hợp pháp của bà. Trong giao dịch này bà là người ngay tình, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng đất, nhận tiền của bà tất cả các con bà đều biết rõ, có chứng kiến, bà C1 có tham gia việc xác định ranh giới trong đo đạc, hơn thế nữa chính bà C1 còn là người chứng kiến cho bà D nhận thêm của bà 100.000.000 đồng ngày 29/6/2016. Cho đến nay việc thực hiện các thủ tục sang nhượng đất cho bà không thực hiện được bởi vì đơn ngăn chặn của bà C1 trong khi hợp đồng của ông T1 chưa bị hủy.

Hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/4/2016 và biên nhận bà D nhận thêm của bà 100.000.000 đồng ngày 29/6/2016 vẫn đồng ý tiếp tục bán đất, các giấy tờ này tuy chỉ là giấy tay không có sự chứng thực của cơ quan chính quyền nhưng có giá trị ghi lại những gì hai bên đã cam kết. Bên sang nhượng và bên nhận sang nhượng căn cứ vào đó để thực hiện, không ai làm khác được, nội dung chứa đựng những vấn đề cơ bản, cụ thể từng phần về việc sang nhượng QSDĐ thửa 1124, tờ bản đồ số 02 có diện tích 3.285m² trong tổng số 3.737m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00948.QSDĐ/LA ngày 24/6/1997. Ông Nguyễn Văn T1 ký hợp đồng này sau khi được mẹ là bà Nguyễn Thị D ủy quyền ngày 25/3/2011 cho ông được toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến quyền sử dụng đất các thửa đất do bà D đứng tên một cách độc lập mà không cần phải thông qua hay xin ý kiến với bà D kể cả việc sử dụng số tiền có được do việc chuyển nhượng QSDĐ (trong đó đã có 2 lần chuyển nhượng cho con bà là Mai Ngọc Kiều T5 đứng tên, thủ tục đã hoàn tất và đang trực tiếp quản lý sử dụng không có ai tranh chấp) và ông T1 cũng đã có biên bản đo đạc xác định ranh các phần đất mà bà D đã chia cho các con cháu.

-Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ký Á trình bày:

Ông T1 đã chết, bà Ký Á yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích còn lại là 777,5m² của thửa đất 1124.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Minh T3 trình bày:

Anh là con của ông T1, anh thống nhất toàn bộ ý kiến của cha anh. Ông T1 chết ngày 20/9/2019, có 02 con là anh và chị Nguyễn Minh T2. Ông T1 chết không để lại tài sản nào cho anh và chị T2, nay bà D yêu cầu anh không có nghĩa vụ thực hiện.

-Người làm chứng, chị Trần Ngọc Bảo T4 trình bày:

Chị là cháu ngoại dâu của bà D. Vào ngày 29/6/2016, tại nhà của dì 6 (là con ruột của bà D) chị là người viết tờ biên nhận, nội dung là bà D nhận tiền bán thửa đất số tiền 100.000.000 đồng và ký tên người làm chứng. Vì bà D nghĩ ông T1 đã lỡ bán đất nhưng không biết đã bán diện tích bao nhiêu và sợ ông T1 bán luôn mồ mả nên bà D có tư vấn luật sư và nhận tiền. Nội dung chị viết theo ý bà Ký Á đọc, sau đó có đọc lại cho bà D nghe không thì chị không nhớ. Bà C1 có ký tên ở chỗ người làm chứng thứ 2 lúc đó bà C1 không có mặt mà bà Ký Á đem về cho bà C1 ký tên và viết nội dung vào tờ biên nhận.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 4, Điều 139, Điều 143, 144, 147, 581, 582 Bộ luật Dân sự 2005;

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông T1 tại Văn phòng C2 số công chứng 365 quyền số 1TP/CC-SCC/UQ ngày 25/3/2011.

2. Hủy hai giấy sang nhượng đất ngày 18/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Ký Á.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 tại Văn phòng C3.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu anh Nguyễn Minh T3. Buộc anh Nguyễn Minh T3 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H01340 do UBND huyện C cấp ngày 12/4/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị D.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ký Á về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017. Bà K1 nghĩa vụ trả cho bà Ký Á số tiền còn lại theo hợp đồng là 625.700.000 đồng. Bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Ký Á có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

6. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 57/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

-Ngày 04/10/2022, bà Nguyễn Thị C1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ký Á về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

-Ngày 10/10/2022, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Văn T1 là ông Nguyễn Minh T3 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm, giao cho ông T3 được tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01340/QSDĐ/LA do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Thị D ngày 12/4/2007.

-Ngày 14 /10/2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng huỷ một phần bản án dân sự sơ thẩm.

* Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2023/DS-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 138, Điều 139, Điều 140; Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị D.

Không chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là anh Nguyễn Minh T3.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D và ông T1 tại Văn phòng C2 số công chứng 365 quyền số 1TP/CC-SCC/UQ ngày 25/3/2011.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị D về việc hủy hai giấy sang nhượng đất ngày 18/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thị Ký Á.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị D đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 tại Văn phòng C3.

4. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị D:

Buộc anh Nguyễn Minh T3 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận H01340 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/4/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị D.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ký Á:

Buộc bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017. Bà Ký Á1 vụ trả cho bà D số tiền còn lại theo hợp

đồng là 625.700.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Ký Á có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định, đối với phần đất có diện tích 582,8m² (có vị trí thứ 1 và thứ 3 theo Mảnh trích đo địa chính) thửa đất số 1124 (thửa mới số 94), địa chỉ thửa đất: ấp L - xã P - thành phố M - tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số: 00948 QSDĐ/LA ngày 24/6/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị D (có sơ đồ kèm theo).

6. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 57/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho bị hủy bỏ.

7. Bà Nguyễn Thị D được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 14/11/2018 giữa Ngân hàng TMCP Đ1, Chi nhánh T7 và Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

* Ngày 27/7/2023, bà Nguyễn Thị D có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục Giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

* Ngày 21/5/2024, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 134/QĐ-VKS-DS-V4 đối với bản án "Bản án dân sự phúc thẩm, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

* Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 258/2024/DS-GĐT ngày 24 tháng 9 năm 2024, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ các Điều 337 và Điều 343 của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 134/QĐ-VKS-DS-V4 ngày 21/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 132/2023/DS-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang về vụ án "*Hủy hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản*" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D với bị đơn là ông Nguyễn Văn T1. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

-Ngày 08/4/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý vụ án để giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

*Tại phiên toà:

- Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Minh T3 thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát thay đổi một phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh T3 đưa ra nhiều ý kiến bảo vệ quyền lợi cho đương sự và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T3, sửa một phần bản án sơ thẩm. Nếu xét thấy cần thiết thì đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho giải quyết lại vụ án theo quy định để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C1 và anh Nguyễn Minh T3; huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

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; nghe quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C1, anh Nguyễn Minh T3 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang còn trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên toà ông Nguyễn Minh T3, đại diện uỷ quyền của bà Nguyễn Thị C1 thay đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi bổ sung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét việc thay đổi bổ sung kháng cáo, kháng nghị nêu trên không vượt quá phạm vi kháng cáo, kháng nghị ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng yêu cầu ông Võ Trọng K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D tại Toà án các cấp, đồng thời uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị C1 thay mặt bà D tham gia tố tụng tại Toà. Ngày 23/3/2023 bà D chết, Hợp đồng dân sự giữa bà D với ông K, bà L và bà C1 đương nhiên chấm dứt.

Ngày 12 và 19/5/2025, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D lập hợp đồng uỷ quyền cho ông K tham gia tố tụng tại Toà án các cấp. Do đó, Toà án xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Võ Trọng K là Người đại diện theo uỷ quyền của bà C, bà B, bà H, ông T, ông T1, bà L, bà C1.

[4]. Về việc vắng mặt đương sự: Ông Nguyễn Văn H1 và Văn phòng C2 có đơn xin vắng mặt, Văn phòng C3 và các nhân chứng đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử.

[5]. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung Quyết định Giám đốc thẩm số 258/2024/DS-GĐT ngày 24/9/2024 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, có đủ cơ sở xác định:

Ngày 25/3/2011, bà Nguyễn Thị D có ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T1 được quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đối với 02 thửa đất số 1124 và 2465, do UBND huyện C lần lượt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/1997 cho bà Nguyễn Thị D; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị D. Tại Điều 2 của Hợp đồng uỷ quyền thể hiện: *“Thời hạn uỷ quyền kể từ ngày hợp đồng được công chứng cho đến khi công việc được uỷ quyền được hoàn thành hoặc hợp đồng bị huỷ bỏ”*.

Ngày 06/6/2016, Ủy ban nhân dân xã P, thành phố M tiến hành hoà giải “Đơn yêu cầu huỷ việc uỷ quyền” đề ngày 30/5/2016 của bà D nhưng ông T1 vắng mặt.

Ngày 22/6/2016, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà D. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 xác nhận tháng 7 năm 2016 ông đã được tổng đạt “Thông báo thụ lý vụ án” của Tòa án.

Do đó, căn cứ Điều 2 của p"Hợp đồng uỷ quyền; Điều 563, 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng uỷ quyền ngày 25/3/2011 giữa bà D và ông T1 đã kết thúc từ tháng 7/2016, thời điểm ông T1 nhận được “Thông báo thụ lý” vụ án.

Ngày 18/4/2016, ông T1 và bà Nguyễn Thị Ký Á ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung thể hiện việc đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1124. Mặc dù đã biết bà D không đồng ý tiếp tục việc uỷ quyền và đề nghị huỷ “Hợp đồng uỷ quyền” ngày 25/3/2011 kể từ tháng 7/2016, nhưng ngày 28/02/2017 ông T1 vẫn thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1124 với bà Á. Bên cạnh đó, ngày 10/01/2017, bà Á có đơn khởi kiện độc lập đối với yêu cầu huỷ việc uỷ quyền của bà D. Qua đó thể hiện bà Á đã biết tranh chấp giữa bà D và ông T1 về việc thực hiện công việc uỷ quyền đối với thửa đất này. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 ngày 28/02/2017 giữa bà Á và ông T1 vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và bà Á không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trên cơ sở Hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/4/2016, ông T1 và bà Á ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 ngày 28/02/2017 đối với thửa đất số 1124 với giá 1.411.700.000 đồng. Tại bản hợp đồng trên cũng như quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận bà Á đã thanh toán số tiền 768.000.000 đồng/1.411.700.000 đồng cho ông T1 là chưa đủ 2/3 số tiền chuyển nhượng. Do đó, cần phải huỷ hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) ngày 18/4/2016 giữa ông T1 và bà Á; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3

chứng nhận ngày 28/02/2017 do vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định để đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Toà án cấp sơ thẩm xử huỷ hai giấy sang nhượng đất ngày 18/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ký Á nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về việc huỷ p"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 28/02/2017 và chưa xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng bị huỷ bỏ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung.

Mặt khác, tại phiên tòa hôm nay các đương sự thống nhất trình bày ông Nguyễn Văn H1 là một trong những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D mới chết nhưng có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Ngoài ra, các đương sự còn trình bày sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 132/2023/DS-PT ngày 15-3-2023 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật, căn cứ vào bản án trên bà Á đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1124, sau đó bà Á chuyển nhượng thửa đất này cho một người nữa và người nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Á cũng được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp. Đây là tình tiết mới phát sinh sau khi bản phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật, nên cần thiết phải đưa thêm người liên quan vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền lợi của họ và giải quyết triệt để vụ án.

Từ những nhận định như đã nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T3, bà Nguyễn Thị C1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là có căn cứ phù hợp pháp luật cần được chấp nhận.

[6]. Xét đề nghị của Luật sư và đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở, phù hợp pháp luật nên được ERLINK "60" \o "Hội" hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về án phí: Anh T3 và bà C1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 148; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1/- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Minh T3.

Chấp nhận việc thay đổi, bổ sung Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Huỷ bản dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo quy định.

2/- Về án phí: Bà Nguyễn Thị C1 và ông Nguyễn Minh T3 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Thị Thu Thuý - Võ Thanh Bình

Lưu Thị Thu Thủy

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG
Số: 05/2023/QĐ-BPKCTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Tiền Giang, ngày 15 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
HỦY BỎ BIỆN PHÁP KHẨN CẤP TẠM THỜI

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên họp: Bà **Đỗ Thị Minh N1**

Các Thẩm phán: Bà **Lâm Ngọc T6;**

Bà **Nguyễn Thị Ánh P.**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 112 và điểm e khoản 1 Điều 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét thấy, căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thực hiện hành vi nhất định” quy định tại Điều 127 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 57/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02 tháng 3 năm 2017.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành ngay.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**Lâm Ngọc Tuyền Nguyễn Thị Ánh
Phương**

Đỗ Thị Minh Nguyệt