

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 84/2024/DS-PT

Ngày: 29/02/2024

V/v “*Tranh chấp yêu cầu hủy  
hợp đồng ủy quyền liên quan  
đến quyền sử dụng đất; tranh  
chấp hợp đồng ủy quyền, hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất.*”

NHÂN DANH QUỐC 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:* Bà Dương Thúy Hằng

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Kim Sang

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 517/2023/TLPT-DS, ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền liên quan đến quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 461/2023/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2023, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 492/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh D; sinh năm: 1976; địa chỉ cư trú: Số nhà C, Khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Vương Quốc H, sinh năm 2000; địa chỉ cư trú: E N, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền; văn bản ủy quyền ngày 19/01/2024; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Anh Đinh Văn T, luật sư Công ty L3, có mặt.

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn L, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị Thu H1, sinh năm 1975; anh Trần Tuấn K, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Số A, Tinh lộ 8, tổ E, ấp C, xã B, huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thanh D - là nguyên đơn.

#### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 6 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Thanh D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Anh D làm xây dựng, có hộ hàng ở xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; nên thường lui tới địa bàn này; năm 2022 quen một người tên T1 (chủ quán B ở xã P) và thông qua đó anh quen với anh L; giữa anh D và anh L không có hợp tác làm chung.

Năm 2022 khi anh D nhận thiết kế xây dựng nhà cho chị Phạm Thị L1 và cùng chị L1 hùn tiền mua phần đất ở xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (phần đất có liên quan trong hợp đồng ủy quyền); đất này của ai thì không nhớ chính xác, nhận chuyển nhượng với giá trên 4 tỷ nhưng cụ thể là bao nhiêu thì quên; nhưng anh D hùn số tiền là 2.600.000.000 đồng; sau đó tách thửa đất nhận chuyển nhượng theo tỷ lệ hùn và anh D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH618588, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06921 ngày 14-10-2022; đối với phần đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Do trước đó có quen anh L, biết anh L mua bán đất nên anh D có ý định chuyển nhượng đất này; khi đó anh L nói muốn chuyển nhượng được đất thì anh D phải ủy quyền cho anh L; anh D có nói với anh L là đồng ý chuyển nhượng đất

với giá là 2.800.000.000 đồng. Sau đó, anh Nguyễn Thanh D và anh Phạm Văn L giao kết Hợp đồng ủy quyền vào ngày 29-10-2022, theo đó, anh D ủy quyền cho anh L đại diện đứng ra thực hiện các giao dịch liên quan đến phần đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng ủy quyền được ký kết, anh L không thông báo cho anh D bất cứ thông tin liên quan đến việc thực hiện hợp đồng ủy quyền; qua hệ thống Uchi, anh D được biết anh L đã 02 lần ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên; trong đó đã huỷ 01 hợp đồng, còn 01 hợp đồng vẫn đang có hiệu lực pháp luật; đồng thời anh L cũng không giao lại cho anh D số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng thửa đất và cắt đứt mọi liên lạc nhằm trốn tránh việc thực hiện trách nhiệm theo hợp đồng đã ký giữa hai bên.

Căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền và đoạn 2 khoản 1 Điều 569 của Bộ luật Dân sự 2015; anh D yêu cầu Toà án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 29-10-2022 giữa anh Nguyễn Thanh D và anh Phạm Văn L, vì lý do:

- Anh L đã vi phạm nghiêm trọng nội dung hợp đồng giao kết giữa hai bên được quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 4; điểm a, đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền.

- Anh L không thông báo và không được sự đồng ý của anh D về giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

- Giá trị chuyển nhượng không đúng thực tế, anh L tư lợi cá nhân khi thực hiện công việc ủy quyền.

Đối với số tiền 600.000.000 (sáu trăm) đồng mà anh L đã giao cho anh D liên quan thửa đất số 343, tờ bản đồ số 11; thì đề nghị Toà án xử lý theo quy định của pháp luật.

***Bị đơn anh Phạm Văn L và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:***

Anh L quen anh D trong tiệc của nhà anh T1; anh D biết anh L kinh doanh bất động sản nên chủ động tiếp cận giới thiệu có thể xin chuyển nhượng mục đích sử dụng đất sang thổ để phân lô; khoảng trong tuần là có. Ngày 5-6-2022 anh L gửi giấy tờ các thửa đất cần phân lô cho anh D xem, anh D nói hết chỉ tiêu năm, nhưng đảm bảo làm được. Đến ngày 6-6-2022 anh D soạn sẵn văn bản gửi cho anh xem; mục đích tạo niềm tin và đến ngày 15-06-2022 anh D yêu cầu anh L chuyển số tiền 480.000.000 đồng để xin chỉ tiêu lên đất thổ cư và nói trong vòng 01 tháng phân lô được; nên anh L đã chuyển số tiền 480.000.000 đồng; đến ngày 17-6-2022 anh D soạn hợp đồng có ghi thời hạn hoàn thành xong thủ tục lên thổ cư là 60 ngày kể từ ngày làm hợp đồng, tuy nhiên anh D không thực hiện được; ngày 19-08-2022 thấy anh L gặp rắc rối và cần gấp giấy tờ chuyển mục đích sử dụng đất với bên thứ 3 thì anh D tiếp tục yêu cầu chuyển khoản số tiền 20.000.000

đồng nói để tiếp khách xin chỉ tiêu đất; ngày 30-08-2022 anh **D** tiếp tục yêu cầu anh **L** chuyển tiếp số tiền 100.000.000 đồng; nhưng anh **L** nói chỉ có 50.000.000 đồng, thì **D** kêu chuyển 50.000.000 đồng để đưa hồ sơ kí duyệt chủ trương; nếu không chịu thì anh **D** bỏ hợp đồng nên anh **L** đã chuyển khoản 50.000.000 đồng. Anh **D** không phải công chức tài nguyên, địa chính, không có cơ sở thẩm quyền lên đất thổ phân lô như đã nói mà đưa ra thông tin gian dối tạo niềm tin cho anh **L**. Sự việc này anh **L** đã làm đơn tố cáo hành vi của anh **D** đến cơ quan chức năng giải quyết.

Do cũng chính vì có mối quan hệ như đã trình bày ở trên thì bên cạnh đó anh **D** nói có phần đất 81 m ở **xã P** (tức là thửa đất số 343, tờ bản đồ 11, diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>) đang chờ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nói anh tìm mối bán phần đất này dùm; do đang nhờ anh **D** lên thổ cư phân lô nên anh **L** đã ứng đưa cho anh **D** số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 07-10-2022 nhưng thật ra, anh **D** kêu anh **L** đưa thêm tiền lên thổ cư phân lô 40 trên, nhưng anh không chịu nên anh **D** xin ứng trước tiền 81 mét.

Đến ngày 29-10-2022 anh **D** làm hợp đồng ủy quyền cho anh được thực hiện các giao dịch có liên quan đến phần đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ 11; tọa lạc tại **ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh**.

Ngày 30-10-2022 anh tiếp tục chuyển khoản cho anh **D** số tiền 100.000.000 đồng; ngày 02-11-2022 chuyển khoản 300.000.000 đồng, ngày 06-12-2022 chuyển khoản 100.000.000 đồng; tổng cộng số tiền 600.000.000 đồng liên quan đến thửa đất số 343, tờ bản đồ 11, diện tích 3543,9 m<sup>2</sup>. Số tiền 300.000.000 đồng chuyển khoản cho anh **D** là lấy từ tiền ký chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **Lê Thị H2** với giá là 800.000.000 đồng vào ngày 02-11-2022; bà **H2** đưa số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng hẹn lại; nhưng sau đó bà **H2** đổi ý không mua nên sau đó anh phải ký hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà **H2** vào ngày 17-02-2023 và cùng ngày anh ký ủy quyền thửa đất trên cho chị **H1** với giá 600.000.000 đồng.

Như vậy, anh **L** đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền với anh **D**, không vi phạm bất cứ điều khoản nào trong hợp đồng ủy quyền; hợp đồng ủy quyền số công chứng 11601 quyền số 24/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/10/2022 tại **Văn phòng C**; là có hiệu lực; anh **L** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của chị **H1**.

**Chị Phạm Thị Thu H1, anh Trần Tuấn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Anh chị là vợ chồng với nhau. Trước đó, anh chị không có quen biết với nguyên đơn, bị đơn trong vụ án này.

Thông qua môi giới ngày 17-02-2023 anh chị đến Văn phòng C1 thì được biết về thông tin thửa đất đã tồn tại một hợp đồng uỷ quyền giữa anh Nguyễn Thanh D uỷ quyền cho anh Phạm Văn L; liên quan đến phần đất diện tích 3.542,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Văn L và bà Lê Thị H2 cũng liên quan đến thửa đất nêu trên. Khi đó thì anh L và bà H2 thực hiện thủ tục huỷ hợp đồng chuyển nhượng của các bên; cũng trong ngày này thì anh L giao kết với chị (chị H1) hợp đồng uỷ quyền liên quan thửa đất này; khi đó các bên thoả thuận: Giá chuyển nhượng diện tích 3.542,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng; vợ chồng anh chị đã giao cho anh L nhận số tiền 600.000.000 đồng xong và anh L giao cho vợ chồng anh chị bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DH618588 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 14-10-2022 mang tên Nguyễn Thanh D.

Mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất này là vợ chồng sẽ chuyển nhượng lại cho người khác nên khi đến Văn phòng công chứng thì lập hợp đồng uỷ quyền mục đích là để sau này chuyển nhượng cho người khác thì thuận lợi hơn nên mới lập hợp đồng uỷ quyền nhưng sau đó do thị trường bất động sản đóng băng, không có người nhận chuyển nhượng đất nên chị (H1) thực hiện luôn thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh K để anh K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình thực hiện các giao dịch với anh L thì do có hợp đồng của anh D uỷ quyền cho anh L trước đó; đất khi đó thì xã P xác nhận không tranh chấp vợ chồng anh đã nhận chuyển nhượng hợp pháp và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K số DL 815014 vào sổ số VP 07943 ngày 15-6-2023; nhưng do anh D kiện mà hiện nay anh K chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn khởi kiện ngày 28-7-2023 chị H1 yêu cầu độc lập đề nghị Toà án tuyên lưu thông hợp đồng, gồm:

+ Hợp đồng uỷ quyền xác lập ngày 17-02-2023 giữa chị Phạm Thị Thu H1 và anh Phạm Văn L; liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; đã được Văn phòng C1, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-02-2023.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23-5-2023 giữa chị **Phạm Thị Thu H1** và anh **Trần Tuấn K**; đối với phần đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại **xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh**; đã được **Văn phòng C1**, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-5-2023.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

- Anh **Nguyễn Thanh D** không có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 343, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.543,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh** cho anh **Phạm Văn L**, với giá là 600.000.000 đồng, cụ thể:

Ngày 07-10-2022, anh **D** có nhận được số tiền 100.000.000 đồng qua tài khoản số: 888557678 tại **Ngân hàng T2** (sau đây gọi tắt là "**A**"), nội dung: "*PHAM VAN LUC chuyen khoan a duy binh duong coc dat phuoc ninh 81 met*", anh **L** nói đây là tiền bạn anh **L** chuyển đặt cọc đất diện tích 3543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại **xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh**.

Để thuận tiện làm việc với bên bán nên ngày 29-10-2022, anh **D** và anh **L** ký kết Hợp đồng ủy quyền, do **Văn phòng C** công chứng số: 11601, quyền số: 24/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi là Hợp đồng ủy quyền ngày 29-10-2022).

Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, ngày 30-10-2022 anh **D** tiếp tục nhận được số tiền 100.000.000 đồng qua tài khoản số: 65010000008093 tại **Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đ** (gọi tắt là **B1**), nội dung: "*PHAM VAN LUC chuyen khoan duy tien coc dat phuoc ninh 81 met*".

Ngày 02-11-2022 anh **D** nhận được số tiền 300.000.000 đồng qua tài khoản số: 65010000008093 tại **B1**, nội dung: "*PHAM VAN LUC chuyen khoan a duy tien dat phuoc ninh*".

Ngày 06-12-2022 anh **D** nhận được số tiền 100.000.000 đồng qua tài khoản số: 65010000008093 tại **B1**, nội dung: "*PHAM VAN LUC chuyen khoan a duy tien dat phuoc ninh*".

Tổng cộng số tiền đặt cọc anh **D** nhận được là 600.000.000 đồng như thỏa thuận. Trong nội dung chuyển khoản ngày 07-10-2022 và ngày 30-10-2022 đều có nội dung là "*chuyển khoản đặt cọc đất phuốc ninh*", nội dung chuyển khoản ngày 02-11-2022 và ngày 06-12-2022 đều có nội dung "*chuyển khoản anh duy tiền đất phuốc ninh*". Như vậy, việc anh **L** trình bày chỉ đặt cọc 100.000.000 đồng là không chính xác.

Anh Duy có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất 343 trên, nên anh **D** đã nhờ anh **L** tìm kiếm người mua đất; các bên thỏa thuận: “*giá chuyển nhượng thửa đất 343 là: 2.800.000.000 đồng, nếu anh **L** tìm được người mua với giá cao hơn thì anh **L** được hưởng số tiền chênh lệch. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 343 trên thì phải thông báo cho anh **D** đến Văn phòng Công chứng để nhận tiền, mọi việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất 343 trên đều phải thông báo và được sự đồng ý của anh **D***”. Anh **L** yêu cầu anh **D** phải làm hợp đồng ủy quyền mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất 343 trên cho anh **L** để anh **L** thuận tiện làm việc với người mua. Sau đó, anh **L** có nói là đã tìm được người mua thửa đất 343 trên là bạn của anh **L**, giá chuyển nhượng cao hơn mức 2.800.000.000 đồng và sẽ đặt cọc trước 600.000.000 đồng. Như vậy, có thể xác định số tiền 600.000.000 đồng mà anh **D** nhận được là tiền đặt cọc thửa đất 343 với giá 2.800.000.000 đồng, chứ không phải giá mua bán 600.000.000 đồng như anh **L** trình bày.

**- Anh Phạm Văn L không thực hiện đúng theo nội dung Hợp đồng ủy quyền ngày 29-10-2022: Cụ thể:**

Ngày 02-11-2022, anh **L** và bà **Lê Thị H2** ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 11739, quyền số 24/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-11-2022) tại **Văn phòng C1**, với giá: 800.000.000 đồng. Sau đó ngày 17-02-2023, anh **L** và bà **H2** đã ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 1182, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD thống nhất hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-11-2022; tại **Văn phòng C1**, với lý do: “*bà **H2** thỏa thuận lại giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02-11-2022*”.

Cùng ngày 17-02-2022, anh **L** đã tự ý chuyển nhượng thửa đất 343 trên cho vợ chồng chị **Phạm Thị Thu H1** và anh **Trần Tuấn K**; với giá: 600.000.000 đồng. Để che giấu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh **L** và chị **H1** đã ký Hợp đồng ủy quyền lại ngày 17-02-2023, số công chứng 1183, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi là Hợp đồng ủy quyền lại ngày 17-02-2023) tại **Văn phòng C1**, nhằm trốn tránh việc giao lại số tiền chuyển nhượng cho anh **D** và thực hiện nghĩa vụ về thuế, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

Căn cứ điểm Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền ngày 29-10-2022 và Điều 565 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ của bên được ủy quyền: “*1. Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó;... 5. Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật*”. Tuy nhiên, kể từ khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 29-10-2022, anh **D** chưa nhận được bất kỳ thông báo nào từ anh **L** về việc: Anh **L** và bà **H2** ký Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02-11-2022; việc thanh toán, thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 343 trên cho bà H2 và anh L và bà H2 đã ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-02-2023 để hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02-11-2022; việc hoàn trả lại tiền, bàn giao lại tài sản. Anh D cũng chưa nhận được bất kỳ tài sản, thông báo, các giấy tờ, tài liệu từ việc thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng chuyển nhượng từ anh L là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 423 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng”.

Việc anh L và bà H1 ký Hợp đồng ủy quyền lại ngày 17-02-2023 nhằm che giấu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 343 trên giữa anh L với vợ chồng chị H1 nhằm trốn tránh việc giao lại số tiền chuyển nhượng cho anh D và thực hiện nghĩa vụ về thuế, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước là hành vi trái pháp luật và vượt quá phạm vi ủy quyền, căn cứ khoản 1 Điều 143 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hậu quả của giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện: “1. Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện...”.

**- Hợp đồng ủy quyền lại ngày 17-02-2023, số công chứng 1183, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-05-2023, số công chứng 4186, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; tại Văn phòng C1; là vô hiệu, vì:**

Quá trình giải quyết, anh L, anh K và chị H1 đều thừa nhận: Ngày 17-02-2022, anh L chuyển nhượng thửa đất 343 trên cho vợ chồng chị H1, anh K; với giá: 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, các bên không lập Hợp đồng chuyển nhượng, mà các bên thỏa thuận lập Hợp đồng ủy quyền lại ngày 17-02-2023 để che giấu việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 343 trên là vi phạm quy định tại Điều 123 quy định về “Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội” và Điều 124 quy định về: Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo của Bộ luật Dân sự 2015: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan; 2. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”.



Chị **H1** chuyển nhượng thửa đất 343 trên cho chồng là anh **K** và theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-5-2023, với giá: 150.000.000 đồng, giá chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều lần so với giá trị tài sản, nhằm trốn tránh việc giao lại số tiền chuyển nhượng cho anh **D** và thực hiện nghĩa vụ về thuế, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước là trái quy định pháp luật, vi phạm quy định khoản 5 Điều 143 Luật quản lý thuế 2019 quy định các hành vi trốn thuế: “5. Sử dụng chứng từ, tài liệu không phản ánh đúng bản chất giao dịch hoặc giá trị giao dịch thực tế để xác định sai số tiền thuế phải nộp, số tiền thuế được miễn, số tiền thuế được giảm, số tiền thuế được hoàn, số tiền thuế không phải nộp.” Như vậy, việc ghi trên hợp đồng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ít hơn so với giao dịch chuyển nhượng trên thực tế là hành vi trốn thuế. Hành vi khai giá trên hợp đồng mua bán thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế có thể xem xét xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự về tội “Trốn thuế”. Anh **K** cũng không phải là bên thứ ba ngay tình khi thực hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất 343 theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Ngoài ra, các giao dịch trên có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: “Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội” và vi phạm nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015: “2. Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.”.

Từ những quan điểm, lập luận trên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bao gồm:

+ Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 29-10-2022, công chứng số: 11601, quyền số: 24/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, giữa anh Nguyễn Thanh D và anh Phạm Văn L.

+ Tuyên vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền lại ngày 17-02-2023, số công chứng 1183, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, giữa anh Phạm Văn L và chị Phạm Thị Thu H1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-05-2023, số công chứng 4186, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, giữa chị Phạm Thị Thu H1 và anh Trần Tuấn K và giải quyết hậu quả đối với các hợp đồng vô hiệu.

+ Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DL 81514, số vào sổ cấp GCN: VP07943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15-06-2023 cho anh Trần Tuấn K.

*Tại bản án số 158/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của TAND Huyện Dương Minh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 117, 135, 138, 139, 141, 401, 428, 500, 501, 502, 503, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568 Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 167, 188 Luật Đất đai; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh D đối với anh Phạm Văn L2 về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 29-10-2022 giữa anh Nguyễn Thanh D và anh Phạm Văn L; đối với phần đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; do Văn phòng C, quyền số 24/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29-10-2022.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Phạm Thị Thu H1 về yêu cầu lưu thông hợp đồng:

2.1. Hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 17-02-2023 giữa chị Phạm Thị Thu H1 và anh Phạm Văn L; liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; đã được Văn phòng C1, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-02-2023; có hiệu lực, được lưu thông.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23-5-2023 giữa chị Phạm Thị Thu H1 và anh Trần Tuấn K; đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ VP07943 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp ngày 15-6-2023 cho anh Trần Tuấn K; đã được Văn phòng C1, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-5-2023, có hiệu lực, được lưu thông.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp pháp luật.

Ngày 09/10/2023 anh Nguyễn Thanh D kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh D trình bày:* Anh L tự quyết định về giá chuyển nhượng mà không thông qua anh D có đồng ý hay không. Số tiền chuyển nhượng đất là 2.800.000.000 đồng, còn số tiền 600.000.000 đồng anh D đã nhận là tiền đặc cọc. Đây là hợp đồng chuyển nhượng nhưng lại ký hợp đồng uỷ quyền là hành vi trốn thuế; giao dịch giả tạo; việc chuyển nhượng giữa chị H1 với anh K là sự chuyển hoá tài sản của anh D do chị H1 với anh K là vợ chồng với nhau. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử 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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh D Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Hợp đồng uỷ quyền được ký giữa anh Nguyễn Thanh D (người uỷ quyền, gọi tắt là bên A) với anh Phạm Văn L (người được uỷ quyền, gọi tắt là bên B) được lập thành văn bản; do Văn phòng C, quyền số 24/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-10-2022 (sau đây gọi tắt là hợp đồng uỷ quyền), theo đó, anh L được thực hiện các công việc uỷ quyền có liên quan đến thửa đất trên trong phạm vi được ghi nhận tại Điều 1, trong đó có phần nội dung: *Được thực hiện các quyền: “Chuyển nhượng (chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ diện tích thửa đất) và trong phạm vi uỷ quyền, bên B được toàn quyền lập, ký tên trên các giấy tờ và quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc, quyết định giá thuê, nhận tiền cho thuê; quyết định số tiền vay, nhận tiền vay, ký tên trên các hợp đồng tín dụng, thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng cấp tín dụng; ký kết các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); nhận tiền đền bù (nếu có); thuế, phí, lệ phí, phương thức thanh toán và những vấn đề liên quan đến việc uỷ quyền trên.”*. Điều được các đương sự xác nhận, cũng như không có ý kiến đối với thủ

tục công chứng của Văn phòng công chứng; nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung của hợp đồng ủy quyền là phù hợp với quy định từ Điều 562 đến 568 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, vào thời điểm lập hợp đồng ủy quyền anh **D** là chủ sử dụng thửa đất, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; nên có quyền ủy quyền cho anh **L** thực hiện các quyền của người sử dụng đất phù hợp với quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nên phát sinh hiệu lực từ thời điểm giao kết ngày 29-10-2022 theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự, Điều 5 Luật Công chứng và đều được các bên giao kết xác nhận hợp đồng có hiệu lực thi hành.

[1.2] Quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, cho rằng bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nên nguyên đơn viện dẫn Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền và Điều 569 Bộ luật Dân sự để yêu cầu hủy hợp đồng này. Xét thấy:

[1.2.1] Nguyên đơn cho rằng: Bên được ủy quyền không thông báo bất cứ thông tin liên quan đến việc thực hiện hợp đồng ủy quyền; không giao lại cho anh **D** số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng thửa đất và cắt đứt mọi liên lạc nhằm trốn tránh việc thực hiện trách nhiệm theo hợp đồng đã ký giữa hai bên là vi phạm nội dung tại điểm a, b khoản 2 Điều 4; điểm a, đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền; đồng thời bên được ủy quyền không được sự đồng ý của bên ủy quyền về giá chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng thửa đất trên; giá trị chuyển nhượng không đúng thực tế, anh **L** tư lợi cá nhân khi thực hiện công việc ủy quyền. Xét thấy: Tại đơn khởi kiện ngày 23-6-2023 (bút lục số 11) anh **D** trình bày: “Ông **L** không thông báo cho tôi biết thông tin liên quan đến quá trình thực hiện công việc ủy quyền; Ông **L** cũng không giao lại cho tôi số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng thửa đất.”. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 28-7-2023 (từ bút lục số 169 đến bút lục số 171) anh **D** trình bày: “Sau khi ký hợp đồng ủy quyền anh **L** có thông báo với anh là đất này anh **L** bán cho người bạn nên anh **L** có chuyển khoản tiền qua tài khoản của anh 4 lần, tiền đặt cọc mà người bạn của **L** đặt thửa đất số 343, thuộc tờ bản đồ số 11 với diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã **P**, huyện **D**, tỉnh **Tây Ninh**. 04 lần chuyển khoản tiền tổng cộng là 600.000.000 đồng”. Như vậy, thấy rằng các lời trình bày của anh **D** là mâu thuẫn với nhau, thiếu nhất quán; lời trình bày đầu tiên thiếu trung thực đến khi được tiếp cận với tài liệu là 04 chứng từ chuyển khoản, tổng số tiền 600.000.000 đồng do anh **L** cung cấp cho Tòa án thì anh **D** mới thừa nhận và trình bày lại; đây là chứng cứ không thể phủ nhận được; đã chứng minh bên ủy quyền hoàn toàn biết được thông tin do bên được ủy quyền cung cấp khi bên được ủy quyền thực hiện công việc được ủy quyền liên quan đến thửa đất số 434 và đã giao lợi ích từ việc thực hiện

này cho bên uỷ quyền là 600.000.000 đồng. Và cũng chính vì lẽ này, nên anh **D** tiếp tục trình bày: Anh nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 2.600.000.000 đồng và có nói với anh **L** là đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất với giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng; nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có chứa đựng nội dung này; nội dung này anh **L** không thừa nhận và cũng không có trong Hợp đồng uỷ quyền và đồng thời nó mâu thuẫn với hợp đồng uỷ quyền vì tại Điều 2 của Hợp đồng: *Trong phạm vi uỷ quyền, bên B được toàn quyền lập, ký tên trên các giấy tờ và quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, nhận tiền đặt cọc, quyết định giá thuê, nhận tiền cho thuê; quyết định số tiền vay, nhận tiền vay, ký tên trên các hợp đồng tín dụng, thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng cấp tín dụng; ký kết các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); nhận tiền đền bù (nếu có); thuế, phí, lệ phí, phương thức thanh toán và những vấn đề liên quan đến việc uỷ quyền trên.* Ngoài ra, nó còn mâu thuẫn với nội dung tại mục [2] trình bày ở trên, đó là dữ liệu đất đai do Chi nhánh **văn phòng Đ1** cung cấp, thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do **Văn phòng C** công chứng số 10546, quyền số 22/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 17-9-2022, có nội dung anh **Nguyễn Thanh D** nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11, với giá là 200.000.000 đồng (bút lục số 84, **số H**). Như vậy, lời trình bày của anh **D** là không có cơ sở chấp nhận, việc người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đưa ra các vi phạm của bên được uỷ quyền bằng cách giải thích điểm a khoản 1 Điều 5 là không đúng và tùy tiện, không căn cứ vào nội dung phạm vi uỷ quyền. Như vậy, đã có cơ sở xác định rằng: Các bên không xác định về giá chuyển nhượng thửa đất trên cho bên thứ 3 và tại hợp đồng uỷ quyền các bên cũng không thoả thuận cụ thể số tiền, giá trị, lợi ích thu được mà anh **L** phải giao lại cho anh **D**. Tuy nhiên, việc anh **L** đã giao cho anh **D** số tiền 600.000.000 đồng là có thật, được anh **D** thừa nhận; số tiền này phù hợp với lời trình bày và tài liệu thu thập được có liên quan đến bà **Lê Thị H2**, sinh năm 1956; địa chỉ: **Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh** theo biên bản xác minh ngày 31-8-2023 (bút lục số 230) và tài liệu do **Văn phòng C1** cung cấp (từ bút lục số 121 đến bút lục số 143); phù hợp với lời trình bày của chị **H1**, anh **K**; nên có cơ sở xác định anh **L** đã thực hiện xong nghĩa vụ “*Giao lại cho bên uỷ quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc uỷ quyền theo quy định của pháp luật*” tại Điều 5 của Hợp đồng uỷ quyền và đúng theo quy định tại Điều 565 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nên không vi phạm; nghĩa vụ đã thực hiện xong.

[1.2.2] Thấy rằng: Điều 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền: “1. ..nếu uỷ quyền không có thù lao thì bên uỷ quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được uỷ quyền một thời gian hợp lý. Bên uỷ quyền phải

báo bằng văn bản cho người thứ ba biết về việc bên ủy quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng; nếu không báo thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết về việc hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt.” và Điều 428 của Bộ D1 sư năm 2015 quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng: “1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định...5. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.”. Như đã phân tích tại mục thì bên được ủy quyền không vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào được quy định tại Hợp đồng ủy quyền; nguyên đơn không cung cấp được tài liệu nào thể hiện đã thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng; nên việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ và không hợp pháp nên nguyên đơn được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này đó là: “Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện.” theo quy định tại Điều 139 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2.3] Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: “ Như vậy, có thể xác định số tiền 600.000.000 đồng mà ông D nhận được là tiền đặt cọc thửa đất 343”. Tuy nhiên, trong vụ án này không ai có yêu cầu giải quyết nội dung này, căn cứ Điều 5 của Bộ Luật Tố tụng dân sự hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Hợp đồng ủy quyền xác lập giữa chị Phạm Thị Thu H1 và anh Phạm Văn L cũng liên quan đến thửa đất trên; được Văn phòng C1, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-02-2023; bản chất là hợp đồng ủy quyền lại được thực hiện trên cơ sở của hợp đồng ủy quyền ngày 29-10-2022 do có nội dung: “Mọi ý kiến, quyết định của bên B được xem là ý kiến, quyết định của bên A. Bên A cam kết không khiếu nại về sau này. Bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba (kể cả sửa đổi, bổ sung, chấm dứt hợp đồng ủy quyền) nhưng phạm vi ủy quyền không được vượt quá nội dung ủy quyền theo hợp đồng này.”. Hợp đồng ủy quyền lại có nội dung, hình thức, phạm vi ủy quyền phù hợp hợp đồng ủy quyền ban đầu là đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 564 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và như phân tích tại mục [3] hợp đồng ủy quyền có hiệu lực nên làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng ủy quyền lại từ thời điểm giao kết

ngày 17-02-2023 theo quy định tại Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 5 Luật Công chứng; các bên giao kết đều có ý kiến công nhận hiệu lực của hợp đồng; hợp đồng đã hoàn thành; nên không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị **H1** với anh **K** xác lập ngày 23-5-2023, thấy rằng: Hợp đồng lập thành văn bản được **Văn phòng C1**, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-5-2023; hợp đồng này được xác lập dựa trên cơ sở các hợp đồng có hiệu lực pháp luật như đã phân tích ở trên, bao gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 29-10-2022 giữa anh **D** với anh **L** ngày 29-10-2022; hợp đồng ủy quyền lại ngày 17-02-2023 giữa anh **L** với chị **H1**; nên xác định bên chuyển nhượng là anh **D**, anh **L**, chị **H1** chuyển nhượng diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup> đất, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại **ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh**; do anh **D** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh **K**; đất không có tranh chấp (bút lục số 158); quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất. Như vậy, thỏa thuận về chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có nội dung, hình thức và thỏa mãn đủ các điều kiện theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013; nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tại thời điểm xác lập ngày 23-5-2023; đến ngày 15-6-2023 **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ VP07943 cho anh **Trần Tuấn K**. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ ngày 15-6-2023 và đã hoàn thành theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, anh **K** được xác lập quyền quản lý, sử dụng tài sản đất trên theo quy định tại các Điều 221, 223 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nên lời nại ra của nguyên đơn không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh **D**. Lời bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh **D** không có căn cứ không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh **D** không được chấp nhận nên anh **D** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh **Nguyễn Thanh D**.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 117, 135, 138, 139, 141, 401, 428, 500, 501, 502, 503, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568 Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 167, 188 Luật Đất đai; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh D đối với anh Phạm Văn L về việc yêu cầu huỷ hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 29-10-2022 giữa anh Nguyễn Thanh D và anh Phạm Văn L; đối với phần đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa đất số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; do Văn phòng C, quyền số 24/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29-10-2022.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Phạm Thị Thu H1 về yêu cầu lưu thông hợp đồng:

2.1. Hợp đồng ủy quyền xác lập ngày 17-02-2023 giữa chị Phạm Thị Thu H1 và anh Phạm Văn L; liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; đã được Văn phòng C1, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-02-2023; có hiệu lực, được lưu thông.

2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 23-5-2023 giữa chị Phạm Thị Thu H1 và anh Trần Tuấn K; đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.543,9 m<sup>2</sup>, thửa số 343, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại ấp P, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ VP07943 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cấp ngày 15-6-2023 cho anh Trần Tuấn K; đã được Văn phòng C1, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-5-2023, có hiệu lực, được lưu thông.

3. Về án phí:

3.1. Anh Nguyễn Thanh D phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tại Biên lai thu số 0013630 ngày 23-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận anh D đã nộp xong.

3.2. Anh Phạm Văn L phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.



3.3. Chị **Phạm Thị Thu H1** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị **H1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tại các Biên lai thu số 0013756, số 0013757 ngày 28-7-2023.

#### 4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh **Nguyễn Thanh D** phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013971 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh **D** đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H. Dương Minh Châu;
- CCTHADS H. Dương Minh Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

**đã kí**

**Dương Thúy Hằng**