

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 372/2025/DS-PT

Ngày: 17-4-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, tranh chấp liên quan đến
yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Từ Thanh Uyên - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2025/TLPT - DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 982/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1040/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1997/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 3848/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Làu Coon S**, sinh năm 1962; (có mặt)

1.2 Bà **Tăng Trềnh K**, sinh năm 1970; (có mặt)

Cùng địa chỉ: 6 đường A, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S có luật sư **Nguyễn Văn Q**, thuộc Văn phòng L1 – Đoàn luật sư Thành phố H. (có mặt)

Địa chỉ: 8 H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Tăng A P**, sinh năm 1955;

Địa chỉ: 1 T (số C Á), phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn gồm có:

- Ông **Trịnh Đình T**, sinh năm 1992; (có mặt)

- Hoặc ông **Nguyễn Minh L**, sinh năm 1973; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Văn phòng C1.

Địa chỉ: H Đại lộ Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre;

Địa chỉ khác: 74 A Đại lộ Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Võ Văn T1** – Trưởng Văn phòng.
(vắng mặt)

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

3.1 Ông **Tăng Tú T2**, sinh năm 1996;

Địa chỉ: 1 T (số C Á), phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2 có ông **Phan Đình T3**, sinh năm 1990; (có mặt)

Địa chỉ: D đường C, Khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Văn phòng C2; (vắng mặt)

Địa chỉ: F L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo:

4.1 Ông **Tăng A P** – Bị đơn.

4.2 Ông **Tăng Tú T2** - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Làu Coon S và bà Tăng Trênh K trình bày:

Ngày 07/4/2017, bà Tăng Trênh K và ông Làu Coon S đã ký ủy quyền cho ông Tăng A P theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Nội dung ủy quyền là ông Tăng A P1 được quyền trông coi, cho thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp, bán chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre có diện tích 1.497,3m².

Thực hiện ủy quyền, ngày 17/4/2017 ông Tăng A P ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu cho ông Tăng Tú T2. Ngày 26/4/2017, ông Tăng A P ký kết hợp đồng chính thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán cho ông Tăng Tú T2 toàn bộ diện tích khu đất này với giá 3.000.000.000 đồng. Hợp đồng này Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận, đã được số công chứng 1127/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2017.

Khi ký hợp đồng ủy quyền vợ chồng ông bị ông Tăng A P ép buộc không phải do ông tự nguyện ký, thời điểm đó ông bị nhồi máu não không minh mẫn.

Ông Làu Coon S, bà Tăng Trềnh K và ông Tăng A P không thỏa thuận được về nghĩa vụ của bên nhận ủy quyền, có sự tranh chấp về quyền và nghĩa vụ với bên nhận ủy quyền. Nay yêu cầu Tòa án nhân dân quận Tân Phú giải quyết:

1. Tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/4/2017;

2. T4 vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2017 lập tại Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre;

3. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu;

4. Buộc ông Tăng Tú T2 liên đới với ông Tăng A P phải trả lại cho ông Làu Coon S và bà Tăng Trềnh K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BI 722316, sổ vào sổ cấp GCN.000524 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 09/5/2012.

Bị đơn ông Tăng A P có người đại diện theo ủy quyền là ông Trịnh Đình T và ông Nguyễn Minh L cùng thống nhất trình bày:

Ngày 07/4/2017, ông Tăng A P và bà Tăng Trềnh K (em gái ông P), ông Làu Coon S (chồng bà K) có ký hợp đồng ủy quyền công chứng số 009675, do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Theo nội dung ủy quyền, ông Tăng A P được quyền thay mặt và nhân danh ông S, bà K: *"Trông coi, cho thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp, bán - chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại: thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre"*.

Năm 2000, ông P thành lập Công ty TNHH X. Năm 2004 ông P có nhận ông S (em rể) vào giúp ông P trong việc quản lý nhân viên, khách hàng. Đến năm 2005, ông P bị bệnh ung thư và cần điều trị thời gian dài. Do không có vợ và con cái nên ông P đã giao cho ông S đứng ra quản lý việc kinh doanh, thu chi tài chính, xử lý mua bán hàng hóa với tất cả khách hàng. Tuy nhiên sau thời gian dài chữa bệnh, đến năm 2014, ông P quay lại quản lý công ty thì ông P kiểm tra và phát hiện trong suốt thời gian ông S phụ ông quản lý, công ty làm ăn thua lỗ, tài sản của công ty bị thất thoát nghiêm trọng, gây thiệt hại cho công ty và tài sản của ông P. Sau đó ông S tự ý rời khỏi công ty. Do công ty T6 lớn về tài sản,

tồn tại những khoản nợ và nghĩa vụ thuế khá lớn nên ông P yêu cầu ông S giải thích nguyên nhân, ông S có thừa nhận lỗi trong việc quản lý và đồng ý khắc phục hậu quả bằng cách vợ chồng ông S, bà K ủy quyền cho ông P được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại: xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre để có tài chính đóng thuế và trả nợ cho công ty. Như vậy, hợp đồng ủy quyền giữa ông S, bà K với ông P là hoàn toàn tự nguyện.

Ngày 26/4/2017, ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo hợp đồng công chứng số 1127/HĐCNQSDD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông T2 là đúng pháp luật, đúng thực tế. Ông P đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất trên cho ông T2.

Như vậy, hợp đồng ủy quyền giữa ông Làu Coon S, bà Tăng Trình K với ông Tăng A P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 đều là các giao dịch dân sự hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Các hợp đồng giao dịch trên đều hoàn toàn tự nguyện và không nhằm che giấu giao dịch dân sự nào khác. Bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền ngày 07/4/2017 của ông S, bà K cho ông P.

Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền nêu trên vì ông đã nhận đủ tiền của ông T2, đã giao giấy tờ liên quan đến thửa đất trên và bản chính giấy chứng nhận cho ông T2.

Bị đơn Văn phòng C1 do ông Võ Văn T1 là người đại diện theo pháp luật có văn bản số 55/CV-CC ngày 23/4/2021 trình bày như sau:

Vào ngày 26/4/2017, ông Tăng A P (đại diện theo ủy quyền của ông Làu Coon S và bà Tăng Trình K) và ông Tăng Tú T2 có đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản là thửa đất số 509, tờ bản đồ số 05 tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng có số công chứng là 1127/HĐCNQSDD ngày 26/4/2017. Văn phòng C1 đã tiếp nhận và thực hiện đầy đủ thủ tục công chứng, đúng quy trình tiến hành công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127/HĐCNQSDD ngày 26/4/2017.

Đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre xin phép vắng mặt trong những phiên hòa giải, cung cấp chứng cứ và tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Tăng Tú T2 trình bày:

Ngày 17/4/2017, ông và ông Tăng A P (ông P là đại diện theo ủy quyền của ông Làu Coon S và bà Tăng Trình K theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675 do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/4/2017) có tiến hành ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5 tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hai

bên đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Ông đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Tăng A P.

Ông có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Tăng A P là hợp pháp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Trong trường hợp yêu cầu của ông không được chấp nhận, ông sẽ khởi kiện thành một vụ án khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 có văn bản ngày 11/5/2021 trình bày như sau:

Văn phòng C2 thực hiện đúng thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền đúng theo quy định của pháp luật đối với giao dịch của ông S bà K và ông Tăng A P. Vì vậy Văn phòng C2 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc trên theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Văn phòng C2 xin vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải, xét xử và các buổi làm việc khác của Tòa án liên quan đến vụ việc trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/4/2017;

2. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 26/4/2017 do vô hiệu;

3. Yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên hủy hợp đồng ủy quyền và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể:

Buộc ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 trả lại cho ông Làu Coon S và bà Tăng Trềnh K 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN số: 000524 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Làu Coon S và bà Tăng Trềnh K ngày 09/5/2012.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Làu C Sáng là ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675 đã được xác lập bởi ông S mà tại thời điểm xác lập ông S không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình nên vô hiệu theo Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hợp đồng ủy quyền này không đảm bảo tính xác thực và tính hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014. Do hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên kéo theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng là

1127/HĐCNQSĐĐ, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đồng Khởi tỉnh C1 chứng nhận ngày 26/4/2017 cũng vô hiệu.

- Bị đơn ông Tăng A P trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng ủy quyền và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tú T2: Vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C2 và người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 982/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lầu Coon S và bà Tăng Trềnh K.

1.1 Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/4/2017;

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127/HĐCNQSĐĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 26/4/2017 vô hiệu;

1.3. Buộc ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 trả lại cho ông Lầu Coon S và bà Tăng Trềnh K 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN số: 000524 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Lầu Coon S1 và bà Tăng Trềnh K ngày 09/5/2012.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tăng A P về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/4/2017.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tăng Tú T2 về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127/HĐCNQSĐĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 26/4/2017.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn ông Lầu Coon S và bà Tăng Trềnh K được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, ông S được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000937 ngày 06/3/2019 của Cơ quan Thi hành án dân sự Thành phố Bến Tre; Ông S và bà K được hoàn

lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009277 ngày 05/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú;

Bị đơn ông Tăng A P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Tăng A P là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn, giảm án phí nên được xem xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Bị đơn Văn phòng C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tú T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng do yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông T2 đã nộp theo Biên lai thu số 0010699 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

6. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thực hiện một hành vi nhất định” được áp dụng tại Quyết định số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 25/10/2024, bị đơn ông Tăng A P kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 31/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tú T2 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn ông Làu Coon S và bà Tăng Trênh K thống nhất trình bày:

Đối với hợp đồng ủy quyền số 009675 ngày 07/4/2017: Bị đơn cho rằng mục đích ban đầu khi ký hợp đồng ủy quyền là nguyên đơn cho đất bị đơn để giúp đỡ bị đơn trong lúc khó khăn, khôi phục kinh tế, tuy nhiên các bên lại không lập hợp đồng tặng cho mà lại lập hợp đồng ủy quyền là chưa thể hiện đúng ý chí, mục đích của các bên trong hợp đồng.

Căn cứ Khoản 1 Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì người được ủy quyền có nghĩa vụ thông báo cho người ủy quyền về việc thực hiện công việc ủy quyền. Tuy nhiên ông P không thông báo cho ông S, bà K biết về việc đã lập

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 cũng như việc nhận tiền chuyển nhượng. Ngoài ra hợp đồng ủy quyền cũng vi phạm điểm a Khoản 1 Điều 40 Luật công chứng năm 2014. Do đó Tòa sơ thẩm hủy bỏ hợp đồng ủy quyền là có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127 ngày 26/4/2017 giữa ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2: Các bên đã ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá giao dịch thực tế nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước nên Tòa sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu là đúng quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 982/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tăng A P trình bày:

Tại phiên tòa, bị đơn cung cấp bổ sung chứng cứ mới là Vi bằng số 95/2025/VB-TPLQ11 và Vi bằng số 96/2025/VB-TPLQ11 cùng ngày 20 - 24/03/2025 của Văn phòng T7.

Hợp đồng ủy quyền số 009675 ngày 07/4/2017 được ký kết dựa trên sự tự nguyện giữa các bên với mục đích ông S, bà K cho đất ông P để khắc phục thiệt hại trong quá trình ông S quản lý công ty thay ông P. Tuy nhiên tại hợp đồng ủy quyền hai bên không ghi nhận cách thức để thông báo về việc thực hiện công việc ủy quyền.

Tại phiên tòa nguyên đơn đã xác định trên đất chỉ có căn chòi tạm để giữ đất chứ không phải căn nhà, và công trình này cũng không được cấp phép xây dựng, không được cập nhật quyền sở hữu trong giấy chứng nhận. Căn chòi này do ông S xây dựng, không tranh chấp và không liên quan đến người nào khác nên không thể coi là đối tượng không thể thực hiện được. Căn cứ quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ T8 thì trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Như vậy, căn cứ để Tòa án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127 ngày 26/4/2017 giữa ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 vô hiệu là không có cơ sở.

Do đó bị đơn ông Tăng A P vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tú T2 trình bày:

Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127 ngày 26/4/2017 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật về giá. Tuy nhiên theo điểm a Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày

15/6/2015 của Bộ T8, trường hợp có vi phạm nghĩa vụ về thuế thì cơ quan thuế sẽ xem xét, áp dụng quy định pháp luật để xác định nghĩa vụ tài chính của các bên, điều này không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng. Ông T2 đồng ý chịu nghĩa vụ đóng đầy đủ tiền thuế cho Nhà nước theo giá chuyển nhượng thực tế giữa các bên. Bên cạnh đó, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định pháp luật, có hiệu lực. Tòa sơ thẩm nhận định vì có căn nhà trên đất nên hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là không có cơ sở vì tại phiên tòa các bên đều xác định căn nhà trên đất chỉ là nhà tạm, không có giấy phép xây dựng và chưa được cập nhật quyền sở hữu trên giấy chứng nhận.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông T2 đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre là đã phát sinh hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 và hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Tăng A P, ông Tăng Tú T2. Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Làu Coon S, bà Tăng Trênh K về việc: Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 07/4/2017; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1127/HĐCNQSĐĐ ngày 26/4/2017 do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận vô hiệu; Buộc ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 trả lại cho ông Làu Coon S và bà Tăng Trênh K 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tăng A P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền công chứng số 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, TP . chứng nhận ngày 07/4/2017.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tăng Tú T2 về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1127/HĐCNQSĐĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 26/4/2017.

Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn Văn phòng C1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Về xác định tư cách tham gia tố tụng:

[1.3.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Tăng Trênh K tham gia tố tụng với 02 tư cách vừa là nguyên đơn vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ông Tăng A P tham gia tố tụng với 02 tư cách vừa là bị đơn vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bởi lẽ, bà Tăng Trênh K là người khởi kiện nên căn cứ khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 phải xác định bà Tăng Trênh K là nguyên đơn. Ông Tăng A P là người bị nguyên đơn khởi kiện nên căn cứ khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 phải xác định ông Tăng A P là bị đơn trong vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.3.2] Ngày 19/3/2025, Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của Văn phòng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; không phải là bị đơn như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định. Xét thấy, theo đơn khởi kiện ngày 27/02/2019 thì nguyên đơn khởi kiện Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre đề yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127/HĐCNQSD Đ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 26/4/2017 vô hiệu và Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hồ sơ thụ lý số 420/2019/TLST-DS ngày 02/10/2019. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Văn phòng C1 là bị đơn trong vụ án là đúng theo quy định tại 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Tăng A P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tú T2, xét thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng ủy quyền công chứng số 009675, quyền số 05 TP/VPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 07/4/2017; Thấy:

Nguyên đơn ông Làu Coon S và vợ là bà Tăng Trênh K là người sử dụng đất đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 722316, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 000524 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 09/5/2012.

Ngày 07/4/2017, tại Văn phòng C2, ông S và bà K lập Hợp đồng ủy quyền số 009675 ủy quyền cho ông Tăng A P được quyền trông coi, cho thuê, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, xóa thế chấp, bán – chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Trong phạm vi ủy quyền, bên được ủy quyền được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để tiến hành các thủ tục về các hành vi được ủy quyền, được tự quyết định các vấn đề đã được ủy quyền; được sửa đổi, bổ sung, thanh lý, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch; nộp hồ sơ kê khai thuế, nộp thuế; được nhận bản chính giấy chứng nhận và các giấy tờ liên quan (nếu có), nhận các khoản tiền (nếu có), được quyền lập văn bản, ký tên trên hợp đồng và các giấy tờ liên quan và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Thù lao ủy quyền: Không; Thời hạn ủy quyền: 20 (hai mươi) năm kể từ ngày ký Hợp đồng ủy quyền này hoặc Hợp đồng ủy quyền nêu trên hết hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền ông S và bà K không tự nguyện ký Hợp đồng ủy quyền mà bị ông P đe dọa, ép buộc, tuy nhiên nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bị đe dọa, ép buộc. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn ông S đều xác định do ông và bà K muốn giúp đỡ ông Tăng A P nên ký hợp đồng ủy quyền cho ông Tăng A P được quyền chuyển nhượng đất trên. Do đó, hợp đồng phát sinh trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, thể hiện đúng ý chí của các đương sự.

Ngoài ra, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Làu Coon S mất năng lực hành vi dân sự hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự mà chỉ cung cấp Bản chứng nhận ngày 12/6/2018 của bác sĩ thần kinh tại nước ngoài xác nhận bị tắc nghẽn mạch vào tháng 5/2015 để cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, nguyên đơn đang bị bệnh ảnh hưởng đến khả năng nhận thức của nguyên đơn. Tòa sơ thẩm nhận định bản chứng nhận này không có cơ sở về mặt pháp lý, không do một cơ quan có thẩm quyền ban hành nên không có giá trị để xác lập ông S không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình là có căn cứ. Do đó lời khai của ông S và bà K là không có cơ sở để xem xét.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nguyên đơn xác nhận đã đọc và đồng ý ký vào hợp đồng ủy quyền, việc công chứng hợp đồng ủy quyền trên tại Văn phòng C2 được thực hiện theo đúng quy định của

pháp luật nên Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 07/4/2017 là có hiệu lực pháp luật, nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về tính có hiệu lực của hợp đồng ủy quyền là có cơ sở.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong quá trình thực hiện công việc ủy quyền, ông Tăng A P không thông báo cho nguyên đơn biết và cũng không giao lại tài sản khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 565 Bộ luật dân sự năm 2015 là căn cứ để hủy hợp đồng ủy quyền này là không đủ cơ sở. Bởi lẽ, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 04 và ngày 14 tháng 10 năm 2024 và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Làu Coon S và bà Tăng Trênh K đều thừa nhận ông S và bà K ký Hợp đồng ủy quyền cho ông P xem như là một cách cho đất ông P, việc ông P bán được tiền nhiều hay ít là tùy ông P. Lời trình bày này phù hợp với lời khai của bị đơn cho rằng ông Làu Coon S làm việc tại công ty của ông Tăng A P, trong thời gian làm việc từ năm 2005 đến năm 2014 ông S đã gây thiệt hại dẫn đến công ty bị khoản nợ lớn, vợ chồng ông S đồng ý khắc phục hậu quả bằng cách làm hợp đồng ủy quyền để ông P được toàn quyền mua bán, chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, tại xã A, huyện C, tỉnh B.

Theo nội dung hợp đồng ủy quyền trong đó có nội dung ủy quyền cho ông P được quyền tặng cho đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre, được quyền nhận các khoản tiền (nếu có) đã thể hiện rõ ý chí của ông S, bà K tự nguyện chuyển giao tài sản và quyền sở hữu cho ông P và người được tặng cho ông P cũng không có nghĩa vụ phải trả lại cho người tặng cho ông S, bà K bất kỳ một khoản lợi ích, vật chất nào từ việc chuyển nhượng đất cho ông T2, điều này hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 457 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận.”

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông S còn thừa nhận việc ông yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre là do bức tức ông P cư xử không đúng mực dù ông S, bà K đã cho đất, như vậy, về mặt ý chí chủ quan của ông S, bà K đã chuyển giao toàn bộ quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất của thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre và quyền được nhận các khoản tiền từ việc chuyển nhượng đất cho ông Tăng A P nên ông P có quyền nhận và định đoạt đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Tăng Tú T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2017 là không vi phạm Điều 565 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng ủy quyền công chứng số 009675, quyển số 05 TP/VPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 07/4/2017. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm phần này.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127/HĐCNQSDĐ do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 26/4/2017 giữa ông Lầu Coon S, bà Tăng Trênh K (đại diện là ông Tăng A P) với ông Tăng Tú T2 đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre; Thấy:

Như nhận định trên, Hợp đồng ủy quyền số 009675 ngày 07/4/2017 có hiệu lực pháp luật nên ông P được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Tăng Tú T2.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127/HĐCNQSDĐ ngày 26/4/2017 là phù hợp về mặt hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 509 diện tích 1497.3m², tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 722316, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 000524 vào ngày 09/5/2012 nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng của Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2017 có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về giá chuyển nhượng: Hai bên đều xác nhận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 3.000.000.000đồng, bên nhận chuyển nhượng là ông T2 đã giao đủ tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các biên nhận ngày 17/4/2017 và biên nhận ngày 27/4/2017 cho ông P. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận chỉ ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hợp đồng số 1127/HĐCNQSDĐ ngày 26/4/2017 là 300.000.000đồng với mục đích là để giảm thuế thu nhập cá nhân.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Bộ T8 sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 thì căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản đối với cá nhân như sau:

“Điều 17. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

1. Giá chuyển nhượng

a) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng sẽ được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng”.

Như vậy, theo quy định trên thì trường hợp các bên thỏa thuận giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng sẽ được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Do đó, việc ghi giảm thuế không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. T5 hợp các bên có vi phạm nghĩa vụ về thuế thì kiến nghị cơ quan thuế xem xét, áp dụng quy định pháp luật để xác định nghĩa vụ tài chính của các bên.

Đồng thời, việc ông Tăng Tú T2 chưa nhận bàn giao đất, chưa được cập nhật biến động là người sử dụng đất, chưa thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai vì do đất có tranh chấp và bị ngăn chặn theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2017 chưa phát sinh hiệu lực theo Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 là do trở ngại khách quan.

Do đó, chưa đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127/HĐCNQSDĐ ngày 26/4/2017 vô hiệu do giả tạo như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre thể hiện trên phần đất tranh chấp có các tài sản sau đây:

“1. Nhà: Cột xi măng cốt thép, nền xi măng, vách tol, vách tường, mái tol, kèo sắt; Chiều ngang 6,6m chiều dài 15,5m chiều cao 3,7m.

2. Nhà vệ sinh: Nền gạch men xây gạch, mái tol; Diện tích: Dài 2,15m, rộng 2m, cao 2,2m.

3. Giếng khoan.

4. Tường bao quanh phần đất: Chiều ngang phía trước: 29,71m; Chiều ngang phía sau: 28,62m; Chiều dài bên trái nhìn từ phía ngoài vào: 51,74m; Chiều dài bên phải nhìn từ ngoài vào: 51,62m; Chiều cao: 2m.

5. Cây trồng: 01 cây dừa 06 năm tuổi; 04 cây mít 06 năm tuổi; 04 cây xoài 06 năm tuổi; 01 cây nhãn 06 năm tuổi; 04 cây lộc vừng 06 năm tuổi; 03 cây bô cạp vàng 06 năm tuổi.

Ngoài ra trên phần đất thửa 509 tờ bản đồ số 05 không có nhà cửa, cây trồng hay vật kiến trúc gì khác.”

Theo công văn số 406/CNCT-TTTLT ngày 19/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bến Tre trả lời cho Tòa án: “Ngày 09 tháng 5 năm 2012, thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Tăng Trừng K và ông Làu Coon S. Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Mục II.2 chưa chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Mục II.3 chưa chứng nhận công trình xây dựng khác”.

Xét thấy: Mặc dù hiện trạng thửa đất có ghi nhận có nhà và công trình trên đất tuy nhiên chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng khác trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định căn nhà trên đất chỉ là căn chòi tạm để đựng đồ nông cụ, mục đích để giữ đất, xây không xin phép, hiện không ai sinh sống trong căn chòi, thời điểm làm giấy chứng nhận thì nguyên đơn cũng không làm thủ tục sở hữu đối với căn chòi này. Ngoài ra, chòi và công trình trên đất không có tranh chấp về quyền sở hữu nên không vi phạm điều cấm của pháp luật như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ngoài ra, theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 cũng như quy định của Pháp luật hiện hành không quy định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

Tòa sơ thẩm nhận định rằng đối tượng giao dịch ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với hiện trạng thực tế. Tuy nhiên, theo hợp đồng các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không mua bán công trình tạm có trên đất nên Hợp đồng công chứng số 1127 ngày 26/4/2017 là đúng đối tượng, đúng với giấy chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sổ vào sổ cấp GCN số: 000524 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 09/5/2012. Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đã tồn tại công trình tạm trên đất, các bên đều biết nhưng vẫn ký nên bên nhận chuyển nhượng ông T2 được quyền quản lý sử dụng và được cập nhật nếu được cơ quan quản lý cho phép.

Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127/HĐCNQSDĐ ngày 26/4/2017 giữa ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 có hiệu lực pháp luật, ông Tăng Tú T2 có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục cập nhật biến động người sử dụng đất và chủ sở hữu nhà và công trình trên đất. Việc xem xét cập nhật biến động người sử dụng đất và chủ sở hữu nhà và công trình trên đất thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1127/HĐCNQSDĐ do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre công chứng ngày 26/4/2017 vô hiệu. Từ đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu về việc buộc ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 trả lại cho nguyên

đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tăng A P về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/4/2017.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tăng Tú T2 về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127/HĐCNQSĐĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 26/4/2017.

[3] Ngày 06/6/2017, Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 11/2017/QĐ-BPKCTT áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm ông Tăng A P thực hiện các hành vi theo hợp đồng ủy quyền số 009675 ngày 07/4/2017 đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Như nhận định trên, do chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tăng A P về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền ngày 07/4/2017 nên căn cứ điểm e Khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xét thấy căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn, nội dung của quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được giải quyết trong bản án của Tòa án. Do đó kể từ ngày bản án phúc thẩm này của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Tăng A P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tú T2; Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng phân tích trên.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại. Cụ thể:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 900.000đồng.

Do yêu cầu phản tố của bị đơn ông Tăng A P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tú T2 được chấp nhận nên ông P và ông T2 không phải chịu án phí.

Bị đơn Văn phòng C1 không phải chịu án phí.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tăng A P.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Tú T2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 982/2024/DS-ST ngày 21/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Làu Coon S và bà Tăng Trềnh K về việc:

1.1 Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/4/2017;

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 26/4/2017 vô hiệu;

1.3. Buộc ông Tăng A P và ông Tăng Tú T2 trả lại cho ông Làu Coon S và bà Tăng Trềnh K 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 722316, số vào sổ cấp GCN số: 000524 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Làu Coon S và bà Tăng Trềnh K ngày 09/5/2012.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tăng A P về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng 009675, quyền số: 05 TP/VPCC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 07/4/2017.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Tăng Tú T2 về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1127/HĐCNQSDĐ, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre chứng nhận ngày 26/4/2017.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Làu Coon S và bà Tăng Trênh K phải chịu 900.000 (chín trăm nghìn) đồng nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0000937 ngày 06/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre và số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0009277 ngày 05/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Ông Làu Coon S và bà Tăng Trênh K phải nộp thêm số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

H lại cho ông Tăng Tú T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0010699 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

H lại cho ông Tăng Tú T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0045247 ngày 07/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

7. Kể từ ngày bản án phúc thẩm này của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Chi cục Thi hành án dân sự
Thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú