

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 144/2024/DS-PT;
Ngày: 23/02/2024;
V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương;

Ông Huỳnh Ngọc Dũng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 436/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4271/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm H, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp P, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1974;

2. Bà Vương Thị Thanh T2, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Số A H, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị V, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị V: Ông Trần Nguyễn, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

4. Ông Lê Minh T3, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số I, ấp A, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Minh T3: Ông Phạm Thanh V1, sinh năm 1981; địa chỉ: G B, N, phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Quốc T1, bà Trần Thị V kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải không thành, nguyên đơn Nguyễn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Trên thửa đất này có một ngôi nhà cấp 4, mái lợp tôn, nền gạch men, diện tích khoảng 140m² của bà T.

Do cần vay vốn làm ăn, ngày 21/6/2022, bà T có hỏi vay bà O số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng. Bà O yêu cầu bà T đến Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 tại thành phố B ký hợp đồng uỷ quyền để vay vốn.

Do không hiểu biết, không được đọc lại hợp đồng nên bà T đã ký vào hợp đồng uỷ quyền cho bà O được toàn quyền định đoạt thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13 nêu trên và được Văn phòng C công chứng ngày 21/6/2022, số công chứng 5540, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, bà O hẹn đến ngày 22/6/2022 sẽ giao cho bà T số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, bà O có nhờ ông Lý Quốc T4 giao tiền cho bà T.

Ngày trong ngày 21/6/2022, tại Văn phòng C, bà O tiếp tục uỷ quyền cho bà Trần Thị V được toàn quyền định đoạt thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, được Văn phòng C, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 25/6/2022, bà V chuyển nhượng thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13 cho ông Phạm Quốc T1 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5709, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2022 của Văn phòng C.

Ngày 30/9/2022, ông Phạm Quốc T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13 cho ông Lê Minh T3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8933, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30/9/2022 của Văn phòng C.

Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Kiều O, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/6/2022, số công chứng 5440, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD; hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kiều O với bà Trần Thị V, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/6/2022, số công chứng 5541, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Phạm Quốc T1 đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/6/2022, số công chứng 5709, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Quốc T1 đối với thửa đất nêu trên; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1 với ông Lê Minh T3 đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh B, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1 ngày 30/9/2022, số công chứng 8933, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DH 889260, vào sổ cấp giấy chứng nhận số cs 06054, ngày 19/10/2022 cho ông Lê Minh T3 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T theo quy định của pháp luật.

Bà T đồng ý trả lại cho bà O số tiền 300.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, bị đơn là Nguyễn Thị Kiều O trình bày:

Do quen biết và bà Nguyễn Thị T có hỏi vay bà O số tiền 300.000.000 đồng nên ngày 21/6/2022, bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Nguyễn Thị T đến Văn phòng C; địa chỉ: E, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre để thực hiện giao dịch. Tại đây, bà T và bà O ký kết hợp đồng ủy quyền. Nội dung hợp đồng là bà T ủy quyền cho bà O được quyền định đoạt đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, xã T, huyện M do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T vay 300.000.000 đồng của bà T. Hợp đồng được Văn phòng C công chứng ngày 21/6/2022, số công chứng 5440, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, bà O không có giao tiền cho bà T mà sau đó bà O nhờ người khác giao cho bà T 300.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền với bà T, cũng trong ngày 21/6/2022, bà O lập hợp đồng ủy quyền lại cho bà Trần Thị V được quyền định đoạt thửa đất nêu trên có sự chứng kiến của bà T nhưng bà T không có ý kiến gì. Hợp đồng ủy quyền giữa bà O và bà V được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/6/2022, số công chứng 5541, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Bà O không có nhận từ bà V bất kỳ khoản tiền nào. Việc bà V chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho người khác thì bà O hoàn toàn không biết.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng có liên quan đến thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, xã T, huyện M thì bà O đồng ý. Bà O chỉ yêu cầu bà T trả lại cho bà khoản tiền 300.000.000 đồng mà bà T đã vay, không yêu cầu tính lãi.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị V là ông Trần N trình bày:

Bà V đồng ý chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông Lê Minh T3 theo giá đất mà Hội đồng định giá đã xác định trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà V không có giao cho bà Thanh khoản tiền nào cả.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T3 trình bày:

Ngày 30/9/2022, ông T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, xã T, huyện M do ông Phạm Quốc T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và ông T1 được công chứng tại Văn phòng C và được Công chứng viên ký lưu vào sổ công chứng số 8933, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng mà ông T3 đã trả cho ông T1 là 1.600.000.000 đồng.

Ông T3 cho rằng ông ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên từ ông T1 thì ông hoàn toàn không có lỗi và ngay tình, vì trước khi ký kết hợp đồng với ông T1, ông T3 có yêu cầu ông T1 đưa ông đến xem thực tế thửa đất như thế nào ông mới ký hợp đồng nhận, chuyển nhượng và trả tiền. Ông T1 có đưa ông T3 đến xem thực tế thửa đất như ông T3 yêu cầu nhưng ông T1 cố tình đưa ông T3 xem thửa đất khác với thửa đất mà ông T1 chuyển nhượng cho ông T3. Thửa đất mà ông T1 đưa ông T3 đi xem là thửa đất trống, trên đất chỉ có căn chòi lá, không phải là thửa đất mà Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, nên khi Tòa án mời ông tham gia chứng kiến quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ông đã đi đến thửa đất mà ông T1 đã đưa ông đi xem trước đó nên ông đến địa điểm xem xét, thẩm định tại chỗ trễ thời gian Tòa án quy định, sau khi ký kết

hợp đồng chuyển nhượng và trả tiền xong, ông T3 đã nhiều lần yêu cầu ông T1 giao đất nhưng ông T1 cứ hẹn mà không giao đất. Ông T3 cho rằng ông nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ ông T1 là hợp pháp, ngày tình nên ông yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp thửa đất này cho ông. Trường hợp Tòa án hủy tất cả các giao dịch có liên quan đến thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, xã T, huyện M thì ông T3 yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Phạm Quốc T1 hoàn trả cho ông số tiền 1.600.000.000 đồng mà ông đã trả cho ông T1, đồng thời buộc những người này bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông theo giá đất mà Hội đồng định giá đã xác định là 4.000.000đồng/m². Ông T3 xin rút yêu cầu đòi với bà T, bà V và bà O.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc T1 trình bày:

Ông Phạm Quốc T1 và vợ ông là bà Vương Thị Thanh T2 đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án số: 665/2022/TB-TLVA, ngày 27/10/2022, Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số: 248A/2023/TB- TLVA, ngày 11/7/2023 cùng toàn bộ các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam. Ông T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre từ bà Trần Thị V với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng, còn giá thực tế chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/9/2022, ông và vợ là bà Vương Thị Thanh T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Lê Minh T3, sinh năm 1988; địa chỉ: số I, ấp A, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H1, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, tuy nhiên giá thực tế mà hai bên chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng, việc mua bán trên giấy tờ, hiện trạng thửa đất ông không rõ và ông đã nhận đủ số tiền nêu trên, ông T1 đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Nay bà T khởi kiện, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông T1 đồng ý yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T3 do việc mua bán giữa ông và ông Lê Minh T3 là hợp pháp, ngay tình và ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do bận công việc nên ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bà Vương Thị Thanh T2 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T và yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T3.

Các đương sự đều đồng ý kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DSST, ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, Điều a Khoản 1 Điều 35, các điểm a, c Khoản 1 Điều 39, các điều 157, 165, 227, 228, 235, 244 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 116, 117, 122, 123, 124, 127, 431, 385, 407, 408, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 của Luật đất đai; các điều 27 và 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; các điều 24 và 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T5 đối với bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Trần Thị V.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T3.

Cụ thể tuyên:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Kiều O. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/6/2022, số công chứng 5440, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kiều O với bà Trần Thị V. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/6/2022, số công chứng 5541, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Phạm Quốc T1 đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/6/2022, số công chứng 5709, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Quốc T1 đối với thửa đất nêu trên.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1 với ông Lê Minh T3 đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022, số công chứng 8933, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DH 889260, vào sổ cấp giấy chứng nhận số cs 06054, ngày 19/10/2022 cho ông Lê Minh T3.

5. Đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật.

6. Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kiều O số tiền 300.000.000(ba trăm triệu) đồng.

7. Buộc ông Phạm Quốc T1 và bà Vương Thị Thanh T2 hoàn trả cho ông Lê Minh T3, số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Minh T3, số tiền 1.819.200.000 (một tỷ tám trăm mười chín triệu hai trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo bản án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị V có đơn kháng cáo. Ngày 04/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Quốc T1 có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà V trình bày bà V rút kháng cáo. Ông T1 cho rằng ông không lừa đảo ông T3 và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T3 và yêu cầu bà V phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông T3. Người đại diện theo uỷ quyền của bà V trình bày bà V đồng ý bồi thường cho ông T3.

Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền của ông T3 trình bày việc chuyển nhượng giữa bà V với ông T1 và giữa ông T1 với ông T3 đây là 2 quan hệ khác nên không đồng ý bà V bồi thường mà yêu cầu ông T1 phải thực hiện nghĩa vụ theo bản án tuyên, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đối với yêu cầu rút đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị V, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị V. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không đồng ý với kháng cáo của ông T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của bà

Trần Thị V, ông Phạm Văn T6 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị V, ông Phạm Văn T6 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị V - ông Trần N trình bày bà V xin rút kháng cáo, việc rút đơn kháng cáo của bà V là hoàn toàn tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác. Căn cứ vào Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị V.

[2] Đối tượng tranh chấp trong vụ án:

Hội đồng xét xử xét thấy, đối tượng tranh chấp trong vụ án là Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 5440, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2022 được ký giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Kiều O; Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 5541, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Trần Thị V; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5709, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2022 giữa bà Trần Thị V và ông Phạm Quốc T1 đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m². Đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8933, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2022 giữa ông Phạm Quốc T1 và ông Lê Minh T3. đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m². Đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Các hợp đồng này đều được ký và công chứng tại Văn phòng C.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn, kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[3.1]. Về hình thức: Hội đồng xét xử xét thấy, các hợp đồng mà các đương sự đang tranh chấp đảm bảo được về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 119 và Điều 398 của Bộ luật Dân sự 2015;

[3.2]. Về nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kiều O, bà Trần Thị V thừa nhận việc ký kết các hợp đồng uỷ quyền số công chứng 5440 và 5441 cùng ngày 21/6/2022 thực chất là hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Kiều O. Căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì tình tiết, sự kiện này không phải chứng minh.

Đồng thời trên thực tế, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kiều O, bà Trần Thị V không thực hiện việc chuyển giao tài sản trên thực tế và các hợp đồng uỷ quyền mà các bên đã ký cũng không đề cập gì đến tài sản gắn liền trên đất.

Căn cứ theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2015 thì khi các bên xác lập giao dịch dân sự nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu và giao dịch bị che giấu phát sinh hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng uỷ quyền giữa bà T, bà O và hợp đồng uỷ quyền giữa bà O, bà V vô hiệu do giả tạo và hợp đồng vay giữa bà T và bà O phát sinh hiệu lực pháp luật để buộc bà T trả cho bà O số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật.

[3.3]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà V, ông T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông T1, ông T3 liên quan đến thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m². Đất tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ để xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà V là Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 5440 và 5441 cùng ngày 21/6/2022. Tuy nhiên, do đã xác định hai hợp đồng này là vô hiệu nên bà O, bà V không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng thửa đất số 728. Đồng thời, việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra giữa ông T1, bà V. Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà T biết và có tham gia vào giao dịch dân sự giữa ông T1, bà V. Bên cạnh đó, căn cứ theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông T1, bà V không có nội dung đề cập đến tài sản gắn liền với đất nhưng trên thực tế trên đất có căn nhà cấp và hiện bà T đang quản lý, sử dụng căn nhà. Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà V và ông T1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và có đối tượng không thực hiện được là có cơ sở.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông T1 không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án dành cho ông T1 quyền khởi kiện bằng một vụ án khác là phù hợp quy định pháp luật.

[3.4]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T1 và ông T3, Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ để xác lập hợp đồng này là quyền sử dụng đất được cấp cho ông Phạm Quốc T1. Tuy nhiên, do đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông T1 và bà V là vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Từ đó, ông Phạm Quốc T1 không có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 728. Quá trình giải quyết vụ án ông Phạm Quốc T1 khai nhận việc ký hợp đồng với ông T3 là trên giấy tờ và ông T1 đã nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T3 với số tiền 1.600.000.000 đồng. Lời khai này của ông T1 phù hợp với lời

trình bày của ông T3 về việc ông T1 đã nhận toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa bàn giao đất. Mặt khác, ông T3 cho rằng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T1 dẫn ông đi xem thửa đất khác không phải thửa đất số 728. Ông T1 không có ý kiến phản đối với lời khai này của ông T3. Bên cạnh đó, căn cứ vào nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông T1 và ông T3 thì không có nội dung nào đề cập đến tài sản gắn liền với đất trong khi bà Nguyễn Thị T đang là người quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà T biết và có tham gia vào giao dịch dân sự giữa ông T3 và ông T1. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 và ông T1 và buộc ông T1, bà T2 cùng liên đới trả cho ông T3 số tiền 1.600.000.000 đồng là có cơ sở.

[3.5]. Về việc ông T3 có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 728 và xác định giá trị quyền sử dụng đất là 3.419.200.000 đồng. Không có đương sự nào khiếu nại về giá mà Hội đồng định giá đã định. Quá trình giải quyết vụ án, ông T1, ông T3 khai thống nhất về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T1 đã nhận từ ông T3 là 1.600.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, ông T3 cho rằng ông T1 đã lừa dối ông trong quá trình các bên giao kết hợp đồng thể hiện qua việc ông T1 cho ông xem thửa đất khác, không phải thửa đất mà các bên đề cập trong hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời ông T1 cũng chưa bàn giao quyền sử dụng đất cho ông T3. Ông T1 không có ý kiến phản đối đối với lời trình bày của ông T3. Ông T1 thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trên giấy tờ. Bên cạnh đó, hồ sơ vụ án vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông T1 đã bàn giao đất cho ông T3. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của ông T1 và buộc ông T1, bà T2 cùng bồi thường 100% thiệt hại cho ông T3 là có căn cứ.

Thiệt hại của ông T3 được xác định là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá và giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng. Cụ thể $3.419.200.000\text{đồng} - 1.600.000.000\text{đồng} = 1.819.200.000\text{đồng}$.

[3.6]. Do các hợp đồng là đối tượng tranh chấp trong vụ án này đều vô hiệu dẫn đến việc không thể thực hiện được nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng này là có cơ sở. Đồng thời, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1, ông T3 và tuyên cho bà T được quyền đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định pháp luật về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu trước khi thực hiện các giao dịch dân sự.

[4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, giữ y bản án sơ thẩm.

[6]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với bà V rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị V.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, Điều a Khoản 1 Điều 35, các điểm a, c Khoản 1 Điều 39, các điều 157, 165, 227, 228, 235, 244 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 116, 117, 122, 123, 124, 127, 431, 385, 407, 408, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 của Luật đất đai; các điều 27 và 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; các điều 24 và 26 của 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;

Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T3 đối với bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Kiều O và bà Trần Thị V.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T3.

Cụ thể tuyên:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị Kiều O. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/6/2022, số công chứng 5440, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 21/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kiều O với bà Trần Thị V. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 21/6/2022, số công chứng 5541, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị V với ông Phạm Quốc T1 đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/6/2022, số công chứng 5709, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Quốc T1 đối với thửa đất nêu trên.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Quốc T1 với ông Lê Minh T3 đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 30/9/2022, số công chứng 8933, quyền số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DH 889260, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 06054, ngày 19/10/2022 cho ông Lê Minh T3.

5. Đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 13, diện tích 854,8m², tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật.

6. Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kiều O số tiền 300.000.000(ba trăm triệu) đồng.

7. Buộc ông Phạm Quốc T1 và bà Vương Thị Thanh T2 hoàn trả cho ông Lê Minh T3, số tiền 1.600.000.000 (một tỷ sáu trăm triệu) đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Minh T3, số tiền 1.819.200.000 (một tỷ tám trăm mười chín triệu hai trăm nghìn) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Bà Nguyễn Thị Kiều O phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000(ba trăm nghìn) đồng sung vào Ngân sách Nhà nước.

- Bà Nguyễn Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000(mười lăm triệu) đồng nhưng được trừ vào 1.200.000(một triệu hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số:

0009619, 0009620, 0009621, ngày 25/10/2022 và số 0001093, ngày 31/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam nên bà Nguyễn Thị T còn phải nộp tiếp 13.800.000(mười ba triệu tám trăm nghìn) đồng sung vào Ngân sách Nhà nước.

-Ông Phạm Quốc T1 và bà Vương Thị Thanh T2 liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 100.384.000(một trăm triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn) đồng sung vào Ngân sách Nhà nước.

-Hoàn trả cho ông Lê Minh T3 300.000(ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0006789, ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

9. Về chi phí tố tụng:

-Buộc bà Nguyễn Thị Kiều O hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 2.221.000(hai triệu hai trăm hai mươi một nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T chi phí tạm ứng thu thập chứng cứ còn lại là 2.779.000(hai triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn) đồng.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001212 ngày 11/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

- Ông Phạm Quốc T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001207 ngày 10/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

“Trường hợp bản án, quyết định 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, có 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, 7a 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:

- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng

