

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 466 /2024/DS-PT

Ngày: 05/9/2024

V/v tranh chấp "Hợp đồng ủy quyền,  
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Dũ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp: "Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 103A/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 40/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm số 20/2024/TB-TA ngày 16/7/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1940. (có mặt)

Địa chỉ: Xóm V, xã D, huyện K, tỉnh Hòa Bình (hiện nay Tổ D, phường K, Thành phố H, tỉnh Hòa Bình).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc K – Luật sư, Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện C, thành phố Hà Nội. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam H3 – Bộ C.

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

3.1. Văn phòng C1, Thành phố Hà Nội

Người đại diện: Ông Phạm Quang H1 – Trưởng Văn phòng. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

3.2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Ông Quách Văn H2, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số B đường L, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ tạm trú: Số I, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Bà Trần Thị N, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F khu phố T, phường T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ tạm trú: Số I, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: Số C H, phường L, Quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số C đường L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.6 . Văn phòng C2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh S - Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

- *Kháng nghị :* Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**\* Theo đơn khởi kiện ngày 14/01/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 6/4/2022, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị V trình bày:**

Bà V là chủ hợp pháp quản lý, sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số A, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Nguyễn Thị V số CH 964089, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/4/2017.

Ngày 26/12/2018, bà V ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H thay mặt bà V quản lý đất và nhà ở nêu trên trong thời gian bà V vắng mặt, theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 186714, quyền số 67/UQ tại Văn phòng C1, thành phố Hà

Nội. Gần đây, những người làm của bà V thông báo cho bà V biết bà H đã sử dụng hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2018 của bà V để chuyển nhượng đất và nhà ở cho ông Nguyễn Thanh T nhưng không thông báo cho bà V biết. Bà V muốn tìm hiểu rõ sự việc để giải quyết nhưng nhiều lần liên lạc với bà H không được. Bà V đã gửi đơn đến Công an thành phố M để tố cáo hành vi trái pháp luật của bà H và ông T, sau đó cơ quan Công an đã trả hồ sơ và hướng dẫn bà V khởi kiện vụ việc đến Tòa án vì không có dấu hiệu hình sự. Hành vi nêu trên của bà H đã xâm hại nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của bà V. Nay bà V yêu cầu:

- Hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền giữa bà V và bà H ký ngày 26/12/2018, công chứng số 186714, quyền số 67/UQ tại Văn phòng C1 vì bà V chỉ ủy quyền cho bà H quản lý, trông coi tài sản nhưng nội dung không nắm rõ.

- Hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền giữa bà V do bà H đại diện và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019, công chứng số 194704, quyền số 47/UQ tại Văn phòng C1.

- Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup> giữa ông T và ông Quách Văn H2 ký ngày 11/9/2019, công chứng số 16259, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Vì bà V không biết việc chuyển nhượng, không nhận được tiền chuyển nhượng từ ông H2. Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị chuyển nhượng là 5.000.000 đồng là vi phạm về giá nên không đảm bảo quy định pháp luật.

*Tại đơn khởi kiện ngày 22/02/2022, ông Võ Thanh S1 – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Ngày 26/12/2018, bà V ủy quyền cho bà H thay mặt quản lý nhà, đất tại số A, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng ủy quyền số 186714, quyền số 67/UQ tại Văn phòng C1.

Ngày 21/8/2019, bà H sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền để thế chấp vay tiền của ông T số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 3.000 đồng/ngày/1.000.000 đồng, bằng hình thức hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất theo hợp đồng ủy quyền số 194704, quyền số 47/UQ tại Văn phòng C1.

Sau khi vay tiền của ông T, bà H thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền lãi cho ông T bằng hình thức trả tiền trực tiếp cho ông T và chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của ông T 03 lần, tổng cộng là 240.000.000 đồng theo chứng từ giao dịch ngân hàng A ngày 22/11/2019 đến ngày 14/12/2019 số tiền 240.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất của bà V mà bà H đã thế chấp cho ông T để vay tiền nhưng không thông báo sự việc cho bà H hoặc bà V biết. Hành vi của ông T trái pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đối với bà V và bà H vì bản chất giao dịch giữa bà H và ông T là thế chấp tài sản để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, ngoài ra không có bất kỳ quan hệ giao dịch nào khác. Nay bà H yêu cầu:

- Hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền số 194704, quyền số 47/UQ tại Văn phòng C1 về việc ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T.

- Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông T và ông Quách Văn H2 đối với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận mang tên Nguyễn Thị V, số CH 964089, số vào sổ CS10228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/4/2017, mà bà H đã thế chấp cho ông T để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Bà H đồng ý trả lại cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng.

*Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. *Tại bản tự khai ngày 22/3/2021, ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Ông có mua nhà, đất do bà H trực tiếp bán cho ông tại địa chỉ số A, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 15, diện tích 434,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở nông thôn 164,8m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 269,2m<sup>2</sup>. Thời hạn sử dụng đất ở tại nông thôn: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: đến tháng 10/2043. Nhà ở riêng lẻ: diện tích xây dựng 164,8m<sup>2</sup>, diện tích sàn 251,7m<sup>2</sup>. Hạng cấp: 3.

Việc bà V ủy quyền cho bà H bán đất cho ông là đúng quy định và ông đã chuyển nhượng cho ông Quách Văn H2 hợp lệ với số tiền chuyển nhượng 6.800.000.000 đồng. Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn, ông không đồng ý do hợp đồng ủy quyền số 186714 ngày 26/12/2018 giữa bà V với bà H do Văn phòng C1.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc ghi nội dung chuyển tiền trả tiền lãi vay là không đúng, việc ghi nội dung chuyển tiền là của người gửi tự ghi, chứ ông không hề biết đến. Khi lập hợp đồng ủy quyền giữa ông và bà H ở Văn phòng C1 thì ông có trực tiếp ra Hà Nội gặp bà V, bà H và bà V cũng biết việc chuyển nhượng nhà, đất này. Ông đã trả số tiền chuyển nhượng nhà, đất cho bà H và bà H có làm biên nhận nhận tiền vào ngày chuyển nhượng nhưng bản chính không nhớ rõ còn giữ hay không. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà V và bà H.

2. *Tại văn bản ngày 13/10/2022, ông Quách Văn H2 trình bày:*

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V và bà H. Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông đang giữ, không có thể chấp cho ai. Trong vụ án này, ông là người thứ ba ngay tình, ông nhận chuyển nhượng nhà, đất từ ông T, thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà, đất là 6.800.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành về hình thức và nội dung, cụ thể ông đã giao đủ tiền, đã nhận nhà, đất quản lý và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CS19428 ngày 03/02/2020 đối với thửa đất số 255, TĐĐ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup> tại ấp C, xã T, thành phố M, Tiền Giang. Tại thời điểm các bên tranh chấp, ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

này cho ngân hàng để vay tiền. Sau khi đáo hạn hợp đồng, ông làm thủ tục vay lại thì không thực hiện được thủ tục đăng ký thế chấp do tài sản có tranh chấp.

3. *Tại văn bản số 23/BIDV.MT ngày 01/02/2023*, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh M *trình bày*: Căn cứ hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bà Trần Thị N và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh M, hiện tại khách hàng đã trả hết nợ nên Ngân hàng không còn liên quan trong vụ án này. Ngân hàng xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

4. *Tại văn bản ngày 17/02/2023 và ngày 07/8/2023*, Văn phòng C2 *do ông Đặng Minh S - người đại diện theo pháp luật trình bày*: Văn phòng có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16259, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị V (đại diện theo ủy quyền lần 2 là ông Nguyễn Thanh T) và bên nhận chuyển nhượng là ông Quách Văn H2. Trình tự, thủ tục công chứng đúng theo quy định. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, tài sản không bị ngăn chặn/cấm chuyển dịch, các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện ký tên trên hợp đồng. Về nội dung giá chuyển nhượng ghi nhận tại Điều 2 của hợp đồng nêu trên, theo quy định pháp luật giá chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận, công chứng viên không can thiệp. Do vậy, giá trên hoàn toàn do hai bên quyết định. Do Văn phòng đã cung cấp toàn bộ hồ sơ của việc chứng nhận hợp đồng nêu trên và không có yêu cầu, đề nghị gì nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

5. *Tại văn bản số 17/CV-VPCC ngày 10/3/2020*, Văn phòng C1 *trình bày*: Ngày 26/12/2018, Văn phòng C1 đã nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền của bà V và nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Văn phòng C1 đã tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền của bà V và bà H ngày 26/12/2018. Việc công chứng trên thì Văn phòng C1 đã thực hiện đúng quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 103A/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 116, 117, 122, 124, 131, 133, 138, 142, 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Điều 42 Luật Công chứng năm 2014.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:** 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền số công chứng 194704, quyền số 47/UQ giữa bà

Nguyễn Thị Thu H - đại diện cho bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019 tại Văn phòng C1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền số công chứng 186714, quyền số 67UQ ngày 26/12/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 16259, quyền số 01 ngày 11/9/2019 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Quách Văn H2 tại Văn phòng C2 và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Quách Văn H2.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 16259, quyền số 01 ngày 11/9/2019 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Quách Văn H2 tại Văn phòng C2.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 186714, quyền số 67UQ ngày 26/12/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H tại Văn phòng C1 có hiệu lực pháp luật.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 194704, quyền số 47/UQ ngày 21/8/2019 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu H – đại diện cho bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Thanh T tại Văn phòng C1 bị vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V giá trị nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 255, TĐĐ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup>; căn nhà diện tích 164,8m<sup>2</sup> tại số A, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là 8.905.943.000 đồng.

Kể từ ngày bà V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H chậm thi hành thì hàng tháng phải chịu tiền lãi chậm trả theo khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 16259, quyền số 01 ngày 11/9/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Quách Văn H2 tại Văn phòng C2 có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V 50.000.000 đồng chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định, thẩm định giá.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo các đương sự.

Ngày 15/9/2023, bà Nguyễn Thị V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V. Hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc giao trả nhà đất lại cho bà V.

Ngày 21/9/2023, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 103A/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Lý do Tòa án cấp sơ thẩm Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 194704, quyền số 47/UQ

ngày 21/8/2019 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu H – đại diện cho bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Thanh T tại Văn phòng C1 bị vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng là chưa giải quyết triệt để vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà V với bà H là chưa đúng quy định Điều 423 Bộ luật dân sự.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn Nguyễn Thị Thu H vắng mặt, không có kháng cáo.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh T, ông Quách Văn H2 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;
- Các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa án công nhận.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận:

- Ông đồng ý với kháng nghị của Viện Kiểm sát;
- Về kháng cáo của bà Nguyễn Thị V ông có ý kiến tranh luận như sau:
  - + Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát;
  - + Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019 với nội dung là bà H ủy quyền lại cho ông T là vô hiệu do giả tạo nhưng lại không xác định giả tạo nhằm che dấu giao dịch nào giữa bà H với ông T để công nhận hợp đồng bị che dấu có hiệu lực pháp luật hay vô hiệu là không đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên; Quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền của bà V, bà H đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận ủy quyền, không thông báo cho bà V biết công việc đã thực hiện. Nội dung ủy quyền bà V có cho bà H ủy quyền lại nhưng khi ủy quyền phải đúng quy định pháp luật và thông báo lại cho bà V biết nhưng bà H ủy quyền lại mà không thông báo cho bà V biết. Do vậy bà V yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là có căn cứ; Do hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019 bị vô hiệu nên ông T không có quyền đại diện bà V chuyển nhượng đất. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Quách Văn H2 cũng vô hiệu. Ông H2 nhận chuyển nhượng đất từ ông T với tư cách đại diện ủy quyền cho bà V nên ông H2 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ Luật dân sự.

Từ những lý do trên, Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V: Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H; hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày

11/9/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V do ông Nguyễn T1 đại diện và ông Quách Văn H2; Buộc bà H, ông T, ông H2 giao trả lại thửa đất và nhà cho bà V.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho. Đề nghị Hội đồng xét xử Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh T thừa nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.800.000.000 đồng ông đã nhận của ông H2 nhưng không có giao lại cho bà V. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử nếu không chấp nhận đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm thì phải công nhận cả ba hợp đồng đều có hiệu lực pháp luật và xem xét trách nhiệm liên đới cùng bà H hoàn trả tiền cho bà V.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn Nguyễn Thị Thu H và Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị V nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản” là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị V1, nhận thấy:

Xét các bên đương sự đều thừa nhận ngày 26/12/2018, bà Nguyễn Thị V ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H thay mặt bà V quản lý đất và nhà ở tại địa chỉ số A, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Nguyễn Thị V. Bà H được toàn quyền định đoạt thửa đất, được ủy quyền lại cho người thứ ba; Ngày 21/8/2019, bà H ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thanh T được toàn



quyền định đoạt thửa đất nêu trên; Ngày 11/9/2019, ông Nguyễn Thanh T đại diện cho bà Nguyễn Thị V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup> cho ông Quách Văn H2. Ông T giao toàn bộ nhà và đất cho ông H2 quản lý, sử dụng và nhận tiền chuyển nhượng QSDĐ. Ông H2 đăng ký sang tên và đứng tên QSDĐ. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết nêu trên là đúng sự thật.

Xét chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, xác định thời điểm ngày 26/12/2018, bà Nguyễn Thị V là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 255, TĐĐ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup> và nhà ở trên đất diện tích 164,8m<sup>2</sup> tại số A, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21/4/2017 (BL 336). Do vậy bà V có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định Luật đất đai.

[3.1]. Xét hợp đồng ủy quyền số công chứng 186714, quyền số 67UQ ngày 26/12/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H với nội dung là bà V đồng ý ủy quyền cho bà H thực hiện các công việc đối với nhà, đất thuộc thửa số 255, TĐĐ số 15 như sau: *1. Được quản lý, sử dụng bất động sản nêu trên;..... 4. Được toàn quyền chuyển nhượng, bán, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp bất động sản; thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn Ngân hàng bằng bất động sản nói trên khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật. Giá cả, phương thức thanh toán và các điều kiện khác do bên B toàn quyền quyết định. Bên B được phép thay mặt bên A nhận các khoản tiền từ các giao dịch trong phạm vi ủy quyền; 5. Được phép ủy quyền lại cho người thứ ba theo quy định pháp luật. Khi thực hiện các công việc nêu trên, bên A đồng ý và không thắc mắc hay khiếu nại gì để bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các bên liên quan, làm các thủ tục pháp lý và ký các giấy tờ cần thiết có liên quan đến bất động sản ghi trong Giấy tờ bất động sản của bên A tại Điều 1 của hợp đồng này theo quy định pháp luật và nộp các khoản lệ phí, phí, thuế nếu có phát sinh từ công việc ủy quyền nêu trên*". Xét thấy, thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền các bên có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức giao dịch phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ vào Điều 117, Điều 562 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 42 Luật Công chứng 2014 thì hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H tuân thủ đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Bà V yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền giữa bà V và bà H ký ngày 26/12/2018 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh khi ký kết hợp đồng ủy quyền có vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự hoặc thuộc các trường hợp hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 117, 423, 424, 425, 426 Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2018 của bà Nguyễn Thị V là đúng quy định pháp luật.

[3.2]. Xét hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019 với nội dung là bà H đồng ý ủy quyền cho ông T thực hiện các công việc sau: “1. *Được quản lý, sử dụng bất động sản nêu trên, ..., 4. Được toàn quyền chuyển nhượng, bán, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp bất động sản; thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn Ngân hàng bằng bất động sản nói trên khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật. Giá cả, phương thức thanh toán và các điều kiện khác do bên B toàn quyền quyết định. Bên B được phép thay mặt bên A nhận các khoản tiền từ các giao dịch trong phạm vi ủy quyền...*”. Xét thấy, thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền các bên có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức giao dịch phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ vào Điều 117, Điều 562 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 42 Luật Công chứng 2014 thì hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019 tuân thủ đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Xét ý kiến bà V cho rằng bà V chỉ ủy quyền cho bà H trông coi, quản lý tài sản và khi bà H làm hợp đồng ủy quyền cho ông T thì không thông báo việc ủy quyền này cho bà V biết nên đã vi phạm thỏa thuận của hai bên nên bà yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2019 giữa bà H và ông T. Xét thấy, theo hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2018, bà V và bà H thống nhất thỏa thuận là bà H “*Được phép ủy quyền lại cho người thứ ba theo quy định pháp luật. Khi thực hiện các công việc nêu trên, bên A (bà V) đồng ý và không thắc mắc hay khiếu nại gì để bên B (bà H) được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các bên liên quan, làm các thủ tục pháp lý và ký các giấy tờ cần thiết có liên quan đến bất động sản ghi trong Giấy tờ bất động sản của bên A tại Điều 1 của hợp đồng này theo quy định pháp luật và nộp các khoản lệ phí, phí, thuế nếu có phát sinh từ công việc ủy quyền nêu trên*”. Đối chiếu với quy định tại Điều 564 Bộ luật Dân sự thì “*bên được ủy quyền được ủy quyền lại cho người khác trong trường hợp sau đây: a) Có sự đồng ý của bên ủy quyền*” thì thỏa thuận nêu trên của bà V và bà H đã thể hiện bao hàm sự đồng ý của bà V đối với việc ủy quyền lại của bà H cho ông T. Do vậy, yêu cầu của bà V là không có căn cứ như đã phân tích trên.

Xét ý kiến và yêu cầu phản tố của bà H cho rằng hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T là giả tạo và yêu cầu hủy hợp đồng. Vì bà sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V và hợp đồng ủy quyền của bà V ủy quyền cho bà H ngày 26/12/2018 để thế chấp vay số tiền 2.000.000.000 đồng của ông T với lãi suất 3.000 đồng/ngày/1.000.000 đồng bằng hình thức hợp đồng ủy quyền số công chứng 194704, quyển số 47/UQ ngày 21/8/2019. Bà H đã trả tiền lãi cho ông T tổng cộng là 240.000.000 đồng. Xét thấy bà H cung cấp 3 chứng từ giao dịch ngày 14/12/2019 và ngày 22/11/2019 (BL 204, 205, 206), tuy nhiên chỉ có 1 chứng từ giao dịch ngày 22/11/2019 thể hiện người gửi là bà Nguyễn Thị Thu H với số tiền giao dịch 180.000.000 đồng nhưng thể hiện nội dung chuyển tiền do

bà H tự ghi. Ông T cũng không thừa nhận có quan hệ vay mượn số tiền 2.000.000.000 đồng với bà H và cho rằng số tiền bà H chuyển cho ông là giao dịch dân sự khác không phải trả tiền lãi. Bà H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh hợp đồng ủy quyền là giả tạo. Trong trường hợp này hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T là giao dịch song hành với hợp đồng vay tài sản hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích là người đại diện hợp pháp để thực hiện các giao dịch thay cho bà V, không phải là hợp đồng giả tạo nhằm để che đậy giao dịch khác. Do vậy, ý kiến và yêu cầu của bà H là không có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T bị vô hiệu do giả tạo là không phù hợp như đã phân tích trên.

[3.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 16259, quyển số 01 ngày 11/9/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V do ông Nguyễn T1 đại diện và ông Quách Văn H2 tại Văn phòng C2, xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2019 được giao kết trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H và hợp đồng ủy quyền ngày 21/8/2019 giữa bà H và ông T. Theo đó, ông T đại diện cho bà V chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất thuộc thửa số 255, TBĐ số 15 cho ông H2 với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ghi là 5.000.000 đồng. Giá thực tế hai bên thỏa thuận là 6.800.000.000 đồng. Xét các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức giao dịch phù hợp quy định pháp luật; quá trình thực hiện hợp đồng ông T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và đã bàn giao nhà, đất cho ông H2 trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2019 đến nay và ông H2 đã đăng ký kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CS19428 ngày 03/02/2020. Căn cứ Điều 117, 500, 501, 502, 503 Bộ Luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có số công chứng 16259, quyển số 01 ngày 11/9/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V do ông Nguyễn T1 đại diện và ông Quách Văn H2 có hiệu lực pháp luật.

Xét ý kiến của bà V và bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V do ông Nguyễn T1 đại diện và ông Quách Văn H2 bị vô hiệu do giá cách về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích trốn thuế nên yêu cầu hủy hợp đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, mặc dù giá ghi trong hợp đồng không đúng thực tế nhưng khi thực hiện nghĩa vụ tài chính để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, cơ quan thuế đã xác định lại giá trị nhà, đất nêu trên để nộp thuế là nhà 1.232.096.670 đồng + đất 1.614.715.470 đồng = 2.846.812.140 đồng và ông

H2 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế theo giá trị do cơ quan thuế xác định. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà V và bà H.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng có vay của ông T số tiền 2.000.000.000 đồng với lãi suất 3.000 đồng/ngày/1.000.000 đồng. Ông T trình bày ông không có quan hệ vay mượn tiền với bà H. Ông chỉ có thỏa thuận với bà H chuyển nhượng nhà, đất của của bà V với giá 6.000.000.000 đồng; Ông T đã giao đủ tiền cho bà H. Hai bên không thống nhất với nhau về nội dung giao dịch. Xét thấy bà H, ông T không cung cấp đầy đủ chứng cứ chứng minh giao dịch dân sự hai bên xác lập là hợp đồng vay tiền theo trình bày của bà H (các tài liệu về việc vay tiền để chứng minh quan hệ vay tiền) hay hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất theo trình bày của ông T (các tài liệu về việc chuyển nhượng nhà, đất để chứng minh quan hệ chuyển nhượng nhà, đất). Đồng thời, bà H và ông T không có khởi kiện tranh chấp các giao dịch này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định pháp luật. Bà H và ông T có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác theo quy định pháp luật.

[3.4]. Xét yêu cầu của bà V về việc đòi bà H, ông T, ông H2 giao trả lại thửa đất và nhà cho bà, xét thấy:

Xét hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V với bà Nguyễn Thị Thu H ký ngày 26/11/2018; hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/9/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị V do ông Nguyễn T1 đại diện và ông Quách Văn H2 có hiệu lực pháp luật. Nhà, đất này đã được ông T chuyển nhượng hợp pháp cho ông H2 và ông H2 đã được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hợp pháp. Do vậy, không có căn cứ buộc ông H2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà V nhà, đất nêu trên. Tuy nhiên, theo các hợp đồng ủy quyền ngày 26/12/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H; hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị V do bà Nguyễn Thị Thu H đại diện và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019 đều có thể hiện nội dung “*khi thực hiện công việc ủy quyền bên nhận ủy quyền phải báo lại cho bên ủy quyền biết...., nếu chuyển nhượng nhà và đất thì được quyền đại diện nhận tiền*” nhưng theo quy định Điều 565 Bộ Luật dân sự quy định nghĩa vụ của bên được ủy quyền phải “*giao trả lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được khi thực hiện công việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định pháp luật; bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ*”. Bà V cho rằng sau khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, bà H và ông T hoàn toàn không giao lại tiền chuyển nhượng cho bà V.

Xét mức thiệt hại: giá trị quyền sử dụng đất và công trình trên đất của bà V theo chứng thư thẩm định giá ngày 26/12/2022 của công ty TNHH M1 thì giá trị đất 7.927.017.000 đồng, giá trị công trình trên đất 1.396.820.736 đồng, tổng cộng là 9.323.838.000 đồng (Trong đó ông H2 sau khi nhận nhà, đất thì ông H2 đã đầu tư nhà để xe diện tích 158,40m<sup>2</sup> trị giá 343.728.000 đồng; mái che, diện tích 76,90m<sup>2</sup> trị giá 44.217.500 đồng; tường rào diện tích 72,34m<sup>2</sup> trị giá 29.948.760

đồng. Tổng cộng là 417.894.260 đồng). Như vậy, giá trị tài sản của bà V bị thiệt hại là: 9.323.838.000 đồng giá trị nhà, đất tranh chấp - 417.894.260 đồng giá trị công trình ông H2 đã đầu tư = 8.905.943.000 đồng. Do đó, bà H và ông T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà V số tiền: 8.905.943.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh T thừa nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.800.000.000 đồng ông đã nhận của ông H2 nhưng không có giao lại cho bà V mà giao cho bà H (đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm). Như vậy, bà H là người được bà V ủy quyền và ủy quyền lại cho ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, ông T trực tiếp nhận tiền của ông H2 nhưng không giao lại số tiền chuyển nhượng đất cho bà V mà chỉ thông qua bà H là vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền, gây thiệt hại cho bà V nên phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà H hoàn trả số tiền giá trị nhà đất 8.905.943.000 đồng cho bà V mà không xem xét trách nhiệm của ông T là không phù hợp.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị V là có căn cứ chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Xét Viện kiểm sát nhân dân thành phố M kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 103A/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Lý do Tòa án cấp sơ thẩm Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 194704, quyền số 47/UQ ngày 21/8/2019 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu H – đại diện cho bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Thanh T tại Văn phòng C1 bị vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng là chưa giải quyết triệt để vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà V với bà H là chưa đúng quy định Điều 423 Bộ luật dân sự.

Xét thấy kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho là không phù hợp với phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[6] Về án phí: Do sửa bản án DSST nên các đương sự không phải chịu án phí DSPT theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điều 148, Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử: Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho; Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của của bà Nguyễn Thị V.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 103A/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 116, 117, 122, 124, 131, 133, 138, 142, và Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Điều 42 Luật Công chứng năm 2014.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu:**

- Hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền số công chứng 186714, quyền số 67UQ ngày 26/12/2018 ký kết giữa bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H;

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 194704, quyền số 47/UQ giữa bà Nguyễn Thị Thu H - đại diện cho bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019 tại Văn phòng C1;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 16259, quyền số 01 ngày 11/9/2019 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Quách Văn H2 tại Văn phòng C2 và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Quách Văn H2.

**2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng ủy quyền số công chứng 194704, quyền số 47/UQ giữa bà Nguyễn Thị Thu H - đại diện cho bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Thanh T ký ngày 21/8/2019 tại Văn phòng C1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 16259, quyền số 01 ngày 11/9/2019 giữa ông Nguyễn Thanh T và ông Quách Văn H2 tại Văn phòng C2 và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Quách Văn H2.**

3. Buộc Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V giá trị nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 255, TĐĐ số 15, diện tích 434m<sup>2</sup>; căn nhà diện tích 164,8m<sup>2</sup> tại số A, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là 8.905.943.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng phải chịu tiền lãi chậm trả theo khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V 50.000.000 đồng chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định, thẩm định giá.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị V được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí DSST đối với yêu cầu phản tố, được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004904 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

- Bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Thanh T phải chịu 116.905.000 đồng án phí DSST.

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

*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, 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.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thanh Nhân**