

Bản án số: 115/2024/DS-ST

Ngày: 17/9/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Hạnh.

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Phúc

Bà Âu Thị Kiều Sương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Đình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Trần Hiền Diệu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 17 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024 về việc: “ Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

*** 1. Nguyên đơn:**

1.1 Ông Nguyễn Phạm H, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số nhà B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

* Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Lê Trường V, sinh năm : 1976. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng.

*** 2. Bị đơn:**

2.1 Ông Đỗ Kế T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà D, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

* Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Hồ Văn V1, sinh năm: 1961. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng.

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

3.1 Bà Phùng Thị Mộng T1, sinh năm: 1979

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Lê Kim Trường S, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Đường N, khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.2 Bà Phạm Thị G, sinh năm: 1956.

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

Bà G có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Ông V, ông V1, ông S có mặt tại phiên tòa. Bà G có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/01/2024, bản tự khai và những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Trường V trình bày:

Ông H có đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất 297, tờ bản đồ số 13. Đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Vì có nhu cầu cần vốn làm ăn nhưng vay ngân hàng làm thủ tục khó khăn nên ông H qua giới thiệu được biết ông Đỗ Kế T có khả năng cho vay số tiền nhiều hơn nên giữa ông H và ông Đỗ Kế T thỏa thuận vay tiền bằng hình thức như sau: Ông T2 cho ông H vay 1,7 tỷ đồng. Lãi suất thỏa thuận 3,5 %/tháng, với số tiền lãi mỗi tháng là 59.500.000đồng. Ông T2 yêu cầu ông H ký cho ông hợp đồng ủy quyền thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre để làm tin. Ngày 18/7/2022, hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng C. Trước khi ký hợp đồng ủy quyền ông T2 có chuyển khoản cho ông H 500.000.000đồng, khi ký hợp đồng ủy quyền ông T2 chuyển cho ông H 400.000.000 đồng. Khi về đến nhà ông T2 đưa tiếp cho ông H 300.000.000 đồng, khoản 02 tháng sau ông T2 đưa cho ông H 300.000.000 đồng. Còn lại 200.000.000đồng ông T2 tính vào tiền lãi và tiền làm sổ đất. Từ ngày ký hợp đồng ủy quyền ông H đóng lãi đầy đủ cho ông T2 và trả vốn cho ông T2 tổng cộng số tiền là 1.200.000.000đồng. Khi làm giấy tờ ông T2 cộng thêm lãi nên ghi là còn thiếu lại 800.000.000đồng. Do tin tưởng nên ông H không có thắc mắc gì. Sau đó ông H có nghe qua thông tin của những người dân khác sau khi ủy quyền cho ông T2 thì ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất của họ cho người khác. Ông H liên lạc ông T2 để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn tiền lại cho ông T2 nhưng ông T2 cứ trốn tránh. Sau này ông H đi trích lục biến động thì được biết phần đất thuộc thửa 297 của ông H đã bị ông T2 chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Mộng T1. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Phạm H và ông Đỗ Kế T công chứng số 6537 ngày 18/7/2022 tại văn phòng C là vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đỗ Kế T đại diện ký với bà Phùng Thị Mộng T1 chuyển nhượng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5,599 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre công chứng số 6580 ngày 19/7/2022 tại văn phòng C là vô hiệu. Ông H đồng ý trả lại số tiền vay còn lại cho ông T là 800.000.000đồng, không tính lãi.

- Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phùng Thị Mộng T1 đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre từ bà T1 sang cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất.

** Theo bản tự khai và những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Văn V1 trình bày:*

Ngày 18/7/2022, ông H có đến liên hệ gặp ông T để vay số tiền 1.700.000.000 đồng, lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Để làm tin thì ông H có ủy quyền cho ông T được toàn quyền định đoạt và thực hiện các giao dịch liên quan đến phần đất thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hai bên thỏa thuận khi nào ông H trả đủ số tiền gốc và lãi thì ông T sẽ hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng C thì ông T đã giao đủ cho ông H số tiền là 1.700.000.000 đồng cho ông H. Sau đó, do cần tiền để xoay vốn làm ăn nên ông T có liên hệ bà Phùng Thị Mộng T1 vay số tiền là 2.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Khi đó, bà T1 yêu cầu ông T phải có thể chấp tài sản thì mới đồng ý cho vay. Do đó, ngày 19/7/2022, ông T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông H đối với thửa đất 297 cho bà T1, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.700.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 yêu cầu ông T ký vào biên bản giao nhận đã nhận số tiền 2.000.000.000 đồng, thực tế số tiền này ông T vay của bà T1 chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi vay tiền của bà T1 thì ông T đã trả được tổng cộng số tiền lãi và gốc tính từ ngày 19/7/2022 đến ngày 28/4/2023 với số tiền là 2.178.000.000 đồng, có sao kê của ngân hàng kèm theo.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông T đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông H đã ký vào ngày 18/7/2022 tại văn phòng C là vô hiệu. Ông T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T đại diện ký với bà T1. Yêu cầu tòa án buộc ông H trả cho ông T số tiền gốc còn nợ và lãi tính từ ngày 25/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 20%/năm. Tạm tính đến ngày 03/4/2024 là 163.507.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông T yêu cầu ông H trả cho ông là 963.507.000 đồng. Ông T yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13. Ông T đồng ý trả cho bà T1 số tiền gốc 2.000.000.000 đồng và lãi suất số tiền trên theo quy định của pháp luật là 20%/năm. Tạm tính từ ngày 19/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tạm tính đến ngày 01/4/2024 là 676.164.000 đồng nhưng ông T đồng ý khấu trừ vào số tiền trước đây ông T đã trả vốn và lãi cho bà T1 là 2.178.000.000 đồng. Ông T đồng ý trả cho bà T1 số tiền còn lại là 498.164.000 đồng.

** Theo đơn yêu cầu độc lập, lời trình bày tại các biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Kim Trường S trình bày:*

Do bà T1 và ông T, ông H có quan hệ bà con và cũng là người cùng xóm. Qua ông T giới thiệu thì bà T1 được biết ông H có nhu cầu bán thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.599 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá là 2.000.000.000đồng. Do tin tưởng nên bà Thu M đất mà không có tiến hành đo đạc để xác định vị trí thửa đất. Khi chuyển nhượng thì ông T nói là phần đất trên ông H đã ủy quyền cho ông T được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này nên bà T1 mới đồng ý mua. Ngày 19/7/2022, bà T1 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 297, tờ bản đồ số 13 với giá là 2.000.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 1.700.000.000đồng vì ông T nói ghi như vậy để giảm thuế và bao sang tên thửa đất trên. Sau đó, bà T1 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T1 đã giao đủ số tiền 2.000.000.000đồng cho ông T có biên bản giao nhận ngày 19/7/2022 có chữ ký của ông T. Nay bà T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, không đồng ý theo ý kiến trình bày của ông T. Bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Phạm H và ông Đỗ Kế T vào ngày 18/7/2022 đã ký tại văn phòng C. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phạm H do ông Đỗ kế T làm đại diện ký với bà Phùng Thị Mộng T1 đối với phần đất thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5,599 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Kế T với bà Phùng Thị Mộng T1 thì yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu ông H và ông T liên đới trả cho bà T1 số tiền 2.000.000.000 đồng và yêu cầu tính chênh lệch giá của phần đất trên theo giá thị trường.

** Theo biên bản làm việc ngày 20/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G trình bày:*

Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Phạm H. Trước đây ông H vay tiền và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H cho ông T thì bà G không hay, sau này ông Đỗ Kế T đến nhà để gặp và có nói việc ông H vay tiền thì bà G mới hay. Bà G có chạy tiền và trả được cho ông T số tiền vốn và lãi tổng cộng là 1.200.000.000đồng. Ông T có hứa trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để ông H bán đất trả lại số tiền còn nợ lại là 800.000.000đồng nhưng ông T không thực hiện. Sau này bà G mới biết ông T đã đem phần đất của ông H chuyển nhượng qua cho bà Phùng Thị Mộng T1. Nay đối với số tiền 1.200.000.000đồng mà trước đây bà G thay ông H trả cho ông T thì bà không có ý kiến gì. Bà tự nguyện cho ông H trả nợ cho ông T. Bà không có yêu cầu ông T hay ông H trả lại cho bà. Nay bà lớn tuổi đi lại khó khăn nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bà.

*** Đại diện VKSND huyện Châu Thành phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, không vi phạm tố tụng, những người tham gia tố tụng tại phiên tòa chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

Về nội dung giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 117, 122, 124, 131, 138, 562 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phạm H. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2022 giữa ông H với ông T; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T với bà T1 ngày 19/7/2022 vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T1 để cấp lại cho ông H.

Ghi nhận ông H đồng ý trả cho ông T số tiền 800.000.000đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị Mộng T1 về việc yêu cầu ông T trả cho bà T1 số tiền 2 tỷ đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về số tiền chênh lệch giá đất theo thị trường

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông H, ông T liên đới trả số tiền nợ cho bà T1.

Không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc yêu cầu ông H trả lãi đối với số tiền vay 800.000.000đồng

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Phạm H với bị đơn ông Đỗ Kế T theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Đỗ Kế T có hộ khẩu thường trú tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre và phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt bà G là phù hợp theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo hồ sơ thể hiện thì trước đây ông Nguyễn Phạm H là chủ sở hữu quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 5.559 m², phần đất thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Phạm H. Theo ông H

trình bày do có nhu cầu cần vốn làm ăn nhưng vay ngân hàng làm thủ tục khó khăn nên ông H thông qua giới thiệu được biết ông Đỗ Kế T có khả năng cho vay số tiền nhiều hơn nên giữa ông H và ông T thỏa thuận vay tiền bằng hình thức như sau: Ông T cho anh H vay 1.700.000.000 đồng. Lãi suất hai bên thỏa thuận là 3,5 %/tháng, với số tiền lãi mỗi tháng ông H phải đóng cho ông T là 59.500.000đồng. Để đảm bảo cho số tiền vay thì ông T yêu cầu ông H ký ủy quyền cho ông T được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre để làm tin. Ngày 18/7/2022, hai bên đã ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng C. Ông T đã giao đủ cho ông H số tiền 1.700.000.000đồng cụ thể như sau. Trước khi ký hợp đồng ủy quyền ông T có chuyển khoản cho anh H 500.000.000 đồng, khi ký hợp đồng ủy quyền ông T chuyển cho ông H 400.000.000đồng. Khi về đến nhà ông T đưa tiếp cho ông H 300.000.000đồng, khoản 02 tháng sau ông T đưa tiếp 300.000.000đồng. Còn lại 200.000.000đồng ông T để tính lãi và phí làm sổ đất. Từ ngày ký hợp đồng ủy quyền ông H đóng lãi đầy đủ cho ông T và trả vốn cho ông T với tổng cộng số tiền là 1.200.000.000đồng. Sau đó hai bên có làm giấy tờ chốt nợ còn lại tuy nhiên khi làm giấy tờ ông T cộng thêm lãi nên ghi còn thiếu lại là 800.000.000đồng nhưng vì tin tưởng ông T nên ông H không có thắc mắc gì. Ông H nhiều lần liên lạc ông T để trả lại số tiền còn nợ là 800.000.000đồng để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T cố tình trốn tránh. Sau này ông H đi trích lục biến động thì được biết phần đất thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 13 của ông H đã bị ông T chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Mộng T1. Nay ông H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Phạm H và ông Đỗ Kế T công chứng số 6537 ngày 18/7/2022 tại văn phòng C là vô hiệu. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đỗ Kế T đại diện ký với bà Huỳnh Thị Mộng T3 chuyển nhượng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5,599 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Ông H đồng ý trả lại số tiền vay còn lại cho ông T là 800.000.000đồng, không tính lãi. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị Mộng T3 đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre từ bà T3 sang cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Đỗ Kế T thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Phạm H. Ông T thừa nhận vào ngày 18/7/2022, ông H có đến liên hệ gặp ông T để vay số tiền 1.700.000.000 đồng, lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Để làm tin thì ông H có ủy

quyền cho ông T được toàn quyền định đoạt và thực hiện các giao dịch liên quan đến phần đất thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 13. Hai bên thỏa thuận khi nào ông H trả đủ số tiền gốc và lãi thì ông T sẽ hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng C thì ông T đã giao đủ cho ông H số tiền 1.700.000.000 đồng cho ông H. Sau đó, do cần xoay vốn làm ăn nên ông T có liên hệ bà Phùng Thị Mộng T1 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận là 3%/tháng. Bà T1 yêu cầu phải có thế chấp tài sản thì mới đồng ý cho vay. Do đó, ngày 19/7/2022, ông T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông H đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13 cho bà T1, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.700.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 yêu cầu ông T ký vào biên bản giao nhận số tiền 2.000.000.000 đồng, thực tế số tiền này ông T vay của bà T1 chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi vay tiền bà T1 thì ông T đã trả lãi và gốc tính từ ngày 19/7/2022 đến ngày 28/4/2023 với tổng cộng số tiền là 2.178.000.000đồng, có sao kê của ngân hàng kèm theo. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông T đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông H. Ông T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T đại diện ông H ký với bà T1. Yêu cầu tòa án buộc ông H trả cho ông số tiền gốc còn nợ và lãi tính từ ngày 25/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 20%/năm. Tạm tính đến ngày 03/4/2024 là 163.507.000đồng. Tổng cộng số tiền ông T yêu cầu ông H trả cho ông là 963.507.000đồng. Ông T yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13. Đồng ý trả cho bà T1 số tiền gốc 02 tỷ và lãi suất số tiền trên theo quy định của pháp luật là 20%/năm. Tạm tính từ ngày 19/7/2022 đến ngày 01/4/2024 là 676.164.000đồng. Như vậy tổng cộng số tiền lãi và gốc mà ông T phải trả cho bà T1 là 2.676.164.000đồng. Tuy nhiên, ông T đã trả số tiền gốc và lãi cho bà T1 với tổng số tiền là 2.178.000.000đồng. Nay ông T đồng ý khấu trừ vào số tiền trước đây ông T đã trả vốn và lãi cho bà T1 với số tiền là 2.178.000.000đồng. Ông T đồng ý trả cho bà T1 số tiền là 498.164.000đồng trên. Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông H phải trả lại cho ông T số tiền vay gốc còn nợ lại là 800.000.000đồng và yêu cầu tính lãi số tiền trên từ ngày 25/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 20%/năm. Tạm tính đến ngày 03/4/2024 là 163.507.000đồng. Tổng cộng số tiền ông T yêu cầu ông H trả cho ông là 963.507.000đồng.

Theo bên bà T1 trình bày thì bà T1 qua ông T giới thiệu là được biết ông H cần bán thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5.599 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá là 2.000.000.000 đồng. Do tin tưởng nên bà Thu

M đất mà không có tiến hành đo đạc để xác định vị trí thửa đất. Ông T nói là ông H đã ủy quyền cho ông T được toàn quyền chuyển nhượng thửa đất này nên bà Thu M. Ngày 19/7/2022, bà T1 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 297, tờ bản đồ số 13 với giá là 2.000.000.000đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 1.700.000.000 đồng vì ông T nói ghi như vậy để giảm thuế và bao sang tên. Sau đó, bà T1 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T1 đã giao đủ tiền cho ông T 2.000.000.000đồng và có biên bản giao nhận ngày 19/7/2022. Nay bà T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, không đồng ý theo yêu cầu của ông T. Bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Phạm H và ông Đỗ Kế T ngày 18/7/2022 tại văn phòng C. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phạm H và bà Phùng Thị Mộng T1 đối với phần đất thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5,599 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà T1. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Kế T với bà Phùng Thị Mộng T1 thì yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu ông H và ông T liên đới trả cho bà T1 số tiền là 2.000.000.000đồng và yêu cầu tính chênh lệch giá của phần đất trên theo giá thị trường.

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất tranh chấp thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre trước đây có nguồn gốc của ông Nguyễn Phạm H. Vì cần tiền làm ăn nên ông H có thỏa thuận vay của ông T số tiền là 1.700.000.000đồng. Để đảm bảo cho số tiền vay thì ông H lập hợp đồng ủy quyền cho ông T được quyền định đoạt đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông T thừa nhận việc ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho số tiền vay. Lời thừa nhận của ông T là chứng cứ chứng minh phù hợp theo Điều 92 của bộ luật TTDS nên không cần phải chứng minh. Ông T đã giao cho ông H số tiền là 1.700.000.000đồng. Tuy nhiên sau đó bên ông H đã trả được cho ông T được số tiền gốc và lãi là 1.200.000.000đồng. Nhưng do tin tưởng nên khi ông T chốt lại số tiền nợ còn lại là 800.000.000đồng thì ông H đồng ý. Nay ông H yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Phạm H và ông Đỗ Kế T công chứng số 6537 ngày 18/7/2022 tại văn phòng C là vô hiệu, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đỗ Kế T đại diện ký ông H ký với bà Huỳnh Thị Mộng T3 chuyển nhượng đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5,599 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre công chứng số 6580 ngày 19/7/2022 tại văn phòng C là vô hiệu. Ông H đồng ý trả lại số tiền vay còn lại cho ông T là 800.000.000đồng, không tính lãi. Vì ông H cho rằng ông T là người vi phạm thỏa thuận nên không đồng ý trả lãi. Trước đây ông H nhiều lần liên hệ ông T để trả số tiền nợ 800.000.000đồng để lấy lại sổ đỏ nhưng do ông T cố tình né tránh. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị Mộng T3 đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre từ bà T3 sang cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.2.1] Xét thấy: Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Đỗ Kế T và ông Nguyễn Phạm H đã được công chứng tại văn phòng C vào ngày 18/7/2022. Về chủ thể giao kết hợp đồng cả hai bên đều có năng lực pháp luật hành vi dân sự. Hợp đồng đã được công chứng phù hợp theo quy định của pháp luật. Đồng thời, hai bên đều thừa nhận việc ông H ký hợp đồng ủy quyền cho ông T toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13 là để đảm bảo cho số tiền vay 1.700.000.000đồng chứ không phải ủy quyền để cho ông T được toàn quyền định đoạt đối với toàn bộ phần đất thửa 297, tờ bản đồ số 13. Do đó, tại Điều 3 của hợp đồng ủy quyền thể hiện nội dung bên B (ông T) khi thực hiện công việc theo ủy quyền và phải báo cho bên A (bên ông H) về việc thực hiện công việc đó. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án thì bên ông T thừa nhận do cần tiền xoay sở làm ăn nên đã vay tiền của bà T3 và tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 13 của ông H cho bà T3 mà không báo cho ông H biết. Ông H vay tiền của ông T và ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13 để làm tin cho số tiền vay chứ không phải ủy quyền cho ông T để chuyển nhượng đất. Đây là lời thừa nhận của đương sự là tình tiết không cần chứng minh theo Điều 92 của bộ luật tố tụng dân sự. Do đó có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền của ông H cho ông T bị vô hiệu do giả tạo nhằm để che giấu một giao dịch dân sự khác theo Điều 124 của Bộ luật dân sự. Do đó, việc ông H yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đã ký giữa ông H và ông T tại văn phòng C là có cơ sở chấp nhận.

[2.2.2] Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đỗ Kế T đại diện ký với bà Huỳnh Thị Mộng T3 chuyển nhượng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5,599 m², đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre công chứng số 6580 ngày 19/7/2022 tại văn phòng C đảm bảo về mặt hình thức. Hợp đồng đã được công chứng chứng thực. Tuy nhiên, do hợp đồng ủy quyền giữa ông H và ông T vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H (Do ông T làm đại diện) ký với bà T3 cũng vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì căn cứ tại Điều 131 BLDS năm 2015 quy định "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Nhận thấy, theo kết quả thẩm định, sự thống nhất của các đương, các bên khi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng thực tế không có quản lý, sử dụng phần đất nêu trên nên không buộc ông T, bà T3 phải trả quyền sử dụng đất. Ông H tự nguyện đồng ý trả cho ông T số tiền 800.000.000đồng là có cơ sở nên được ghi nhận. Ông T yêu cầu ông H phải trả lại cho ông số tiền 963.507.000đồng trong đó gồm số tiền vốn vay là 800.000.000đồng và số tiền lãi là 163.507.000đồng. Tuy nhiên, việc ông T đã thực hiện không đúng nội dung ủy quyền và thực hiện việc chuyển nhượng đất của ông H cho bà T3 mà không thông báo cho ông H biết là vi phạm thỏa thuận nên yêu cầu tính lãi của ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.3] Xét yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị Mộng T1 yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13. Trường hợp tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T1 yêu cầu ông H và ông T phải hoàn trả lại cho bà T1 số tiền 2.000.000.000đồng và tiền chênh lệch giá đất theo thị trường. Bà T1 trình bày phần đất này là của ông H, tuy nhiên do ông H ký ủy quyền cho ông T được toàn quyền định đoạt phần đất. Ông H cũng có ký tên nhận 2.000.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất cho ông T nên có cơ sở để xác định ông H đã đồng ý chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 13 chứ không phải là hợp đồng vay tài sản như ông T và ông H trình bày. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận hiện nay bên ông H vẫn là người quản lý phần đất trên. Trên đất có nhà cửa và nhiều công trình kiến trúc trên đất. Tuy nhiên khi mua đất thì bà T1 cũng không tìm hiểu kỹ thửa đất cũng như không có vào canh tác đất. Theo bà T1 trình bày là do tin tưởng nên cũng như không có đo đạc xác định diện tích của phần đất nêu trên. Xét về lỗi thì bà T1 có lỗi hoàn toàn. Do đó không có cơ sở để bảo vệ người thứ 3 ngay tình. Vì vậy, không có cơ sở để công nhận hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T1. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông T vô hiệu. Nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với yêu cầu trả tiền chênh lệch giá của bà T1 theo giá thị trường không có cơ sở để chấp nhận do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T1 là người có lỗi hoàn toàn. Ông T cũng thừa nhận đã nhận của bà T1 2.000.000.000đồng và đồng ý trả cho bà T1 số tiền gốc và lãi suất số tiền trên theo quy định của pháp luật là 20%/năm. Tạm tính từ ngày 19/7/2022 đến ngày 01/4/2024 là 676.164.000đồng. Như vậy tổng cộng số tiền lãi và gốc mà ông T phải trả cho bà T1 là 2.676.164.000đồng. Tuy nhiên ông T cho rằng trước đây đã trả lãi và trả gốc cho bà T1 với tổng số tiền là 2.178.000.000đồng. Nay ông T đồng ý khấu trừ vào số tiền trước đây ông T đã trả vốn và lãi cho bà T1 là 2.178.000.000đồng. Ông T đồng ý trả cho bà T1 số tiền là 498.164.000đồng. Xét thấy ông T có cung cấp cho Tòa án các chứng từ ủy nhiệm chi và cho rằng có chuyển tiền vào tài khoản bà T1 nhiều lần tiền tổng cộng là 2.178.000.000đồng để trả vốn và lãi của số tiền vay. Tuy nhiên các chứng từ do ông T cung cấp có khoảng thời gian là trước thời điểm bà Thu nhận chuyển nhượng phần đất của ông T và bên bà T1 cũng không thừa nhận đây là số tiền ông T chuyển trả cho bà T1 từ số tiền vay 2.000.000.000 đồng. Bà T1 cho rằng đây là số tiền mà ông T trả tiền cho bà T1 từ nhiều giao dịch làm ăn khác giữa bà T1 và ông T, tuy nhiên ông T cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh nên không có cơ sở cho rằng bà T1 có nhận số tiền 2.178.000.000đồng từ việc trả số tiền vay. Do đó, lời trình bày của ông T là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Đối với yêu cầu của bà T1 yêu cầu ông H và ông T liên đới trả cho bà T1 số tiền 2.000.000.000 đồng cho thấy ông T là nhận tiền của bà T1. Trong biên bản giao nhận tiền ngày 19/7/2022 thì chỉ có ông T ký tên nhận số tiền trên cả bà T1 nên không có cơ sở để buộc ông H liên đới cùng ông T trả số tiền 2.000.000.000đồng cho bà T1.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng:

* Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông T, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông H, ông T phải chịu án phí DSST có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

* Chi phí thu thập chứng cứ như xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đạc), định giá là 15.907.250 đồng. Bên bà T1 đã nộp tiền tạm ứng các khoản chi phí nêu trên cho Tòa án. Các bên đương sự yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Bên nào thua kiện thì phải chịu chi phí tố tụng trên. Do đó yêu cầu độc lập của bà T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ. Tuy nhiên bà T1 đã nộp xong nên được ghi nhận.

Xét đề nghị của VKS có cơ sở nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 228 BLTTDS, 117, 122, 124, 131, 138, 562 Bộ luật dân sự năm 2015 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phạm H.

- Tuyên hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Phạm H và ông Đỗ Kế T công chứng số 6537 ngày 18/7/2022 tại văn phòng C là vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Đỗ Kế T đại diện ký với bà Huỳnh Thị Mộng T3 chuyển nhượng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 13, diện tích 5,599,0 m². Đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre công chứng số 6580 ngày 19/7/2022 tại văn phòng C là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Phạm H có trách nhiệm trả cho ông Đỗ Kế T số tiền là 800.000.000 đồng (T4 trăm triệu đồng).

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phùng Thị Mộng T1. Buộc ông Đỗ Kế T có trách nhiệm trả cho bà Phùng Thị Mộng T1 số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng)

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 về số tiền chênh lệch giá đất theo thị trường.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc ông H, ông T liên đới trả số tiền nợ cho bà T1.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huỳnh Thị Mộng T3 đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với thửa đất 297, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Kế T về việc yêu cầu ông H trả lãi trên số tiền vốn vay 800.000.000đồng.

5/ Về chi phí tố tụng (đo đạc, định giá): 15.907.250 đồng (Mười lăm triệu chín trăm lẻ bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng). Bà T3 phải chịu. Tuy nhiên bà T3 đã nộp xong nên được ghi nhận.

6/ Về án phí:

- Án phí DSST không có giá ngạch: Ông Đỗ Kế T phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

+ Bà Phùng Thị Mộng T1 chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà T1 đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0000298 ngày 28/3/2024. Bà T1 đã nộp đủ án phí.

- Án phí DSST có giá ngạch:

Ông H phải nộp số tiền án phí là 28.000.000đồng (Hai mươi tám triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0001856 ngày 19/01/2024. Ông H còn phải nộp số tiền án phí là 27.700.000đồng (Hai mươi bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà T1 đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0000298 ngày 28/3/2024. Bà T1 đã nộp đủ án phí.

Ông T phải nộp số tiền án phí là 72.000.000đồng (Bảy mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, 7a, 7b và Điều 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.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Châu Thành;

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

- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

Phan Thị Mỹ Hạnh