

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 407/2024/DS-PT

Ngày: 17-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền  
quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và  
tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữ

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 253/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 241/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968 (có mặt).

2. Bà Đặng Thị Cẩm H, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà H: Bà Nguyễn Thị Kim C – Luật sư của Chi nhánh Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

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

1. Bà Nguyễn Kim T1, sinh năm 1973 (có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh

Tạm trú: Ấp Bình Tả 2, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:* Chị Nguyễn Thị Yến T2, sinh năm 2000; địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/4/2023) (xin vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1:* ông Bùi Trường C1 – Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2. Ông Trương Văn M, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Bùi Thị Kiều M1, sinh năm 1979 (có yêu cầu độc lập) (có mặt).

Địa chỉ: số A Đường số C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M1:* ông Mai Thanh N, sinh năm 1989; địa chỉ: Ô khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền 11/9/2024) (có mặt).

4. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Văn L – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: số G Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

5. Văn phòng công chứng Trần Văn C2.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Văn C2 – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

6. Văn phòng công chứng Nguyễn Lê H1.

*Người đại diện theo pháp luật:* Nguyễn Lê H1 – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị Bé N1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Chị Giản Ngọc Đ1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Anh Nguyễn Trung T3, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Kim T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 12 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Thái Hoàng D đại diện ông T, bà H trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H là chủ sử dụng đất đối với tài sản thừa số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vào ngày 02/10/2021, ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H có vay của ông Nguyễn Văn Đ số tiền 120.000.000 đồng, lãi suất 3%. Để đảm bảo cho việc vay, ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H đã ký 01 hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất (QSDĐ) thừa đất trên cho ông Đ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, Hợp đồng số 6477, quyền 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2021. Sau khi vay tiền khoảng 02 tháng, ông T, bà H đã nhiều lần liên hệ ông Đ để trả tiền vay, chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đặng cố t né tránh và mất liên lạc cho đến nay. Ông T, bà H được biết ông Đ đã tự ý chuyển nhượng QSDĐ thừa đất trên cho người khác là bà Nguyễn Kim T1 tại Hợp đồng số 4068, quyền số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2021. Ngày 11/01/2022, bà T1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý biến động từ ông Nguyễn Văn T sang cho bà Nguyễn Kim T1. Ngày 09/3/2022, bà Nguyễn Kim T1 cùng chồng là ông Trương Văn M chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Bùi Thị Kiều M1 tại Hợp đồng số 3280, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 15/6/2022, bà Bùi Thị Kiều M1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ chỉnh lý sang tên bà M1.

Hiện trạng trên thửa đất số 1003 có căn nhà cột móng bê tông, tường xây gạch, nền gạch men, mái tole và các công trình kiến trúc phụ khác do vợ chồng ông T, bà H và các con đang sinh sống, quản lý từ trước đến nay chưa giao nhà cho ai.

Nay ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H khởi kiện yêu cầu:

1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng Hợp đồng số 6477, quyền 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H và ông Nguyễn Văn Đ được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4068, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 10 năm 2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Lê H1 chứng thực giữa ông Nguyễn Văn Đ đại diện ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H với bà Nguyễn Kim T1 đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3280, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09 tháng 3 năm 2022 do Văn phòng

công chứng Trần Văn C2 chứng thực giữa bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M với bà Bùi Thị Kiều M1 đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối với số tiền vay 120.000.000 đồng của ông T, bà H và lãi suất phát sinh 03 tháng đầu 3%, sau 03 tháng mức lãi suất 1,66%/tháng thì ông T, bà H sẽ tự nguyện trả thẳng cho bà M1 thay cho ông Đ, bà T1, ông M.

*Bị đơn, ông Nguyễn Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Bé N1 (vợ ông Đ) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Kim T1 do chị Nguyễn Thị Yến T2 đại diện trình bày: Ngày 04/10/2021, bà T1 và ông M có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Nguyễn Văn Đặng . Sau khi ký hợp đồng, bà T1 đã nộp hồ sơ đề đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên, giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng, bà T1 đã giao đủ tiền cho ông Đ nhưng không có lập biên nhận, số tiền này có ghi rõ trong hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Đ, ông Đ đã dẫn ông Trương Văn M, sinh năm 1976 (chồng bà T1) đến xem xét thực tế đất và không có ai tranh chấp gì. Theo ông M trình bày lại, trên đất có một căn nhà tường cấp 4, không rõ ai đang sinh sống trên đất. Vợ chồng bà T1 nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đặng cung c, ông Đặng cung c giấy tờ hợp pháp nên ông bà (Thoại + Mão) nhận chuyển nhượng, không có thỏa thuận nào khác về căn nhà trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Bùi Thị Kiều M2, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng bà T1 đã nhận đủ tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C4. Hiện nay, bà T1 không còn giữ các giấy tờ gì liên quan đến thửa đất số 1003 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do bà T1 ký kết; bà T1 không đồng ý vì bà nhận chuyển nhượng là hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đúng quy định pháp luật, lúc nhận chuyển nhượng cũng không có ai tranh chấp gì, bà T1 hoàn toàn không biết quan hệ giữa ông Đ với ông T, bà H.*

Đối với yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Kiều M1 yêu cầu bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M phải trả lại cho bà M1 số tiền chuyển nhượng đã nhận là 800.000.000 đồng và trả lãi, bà T1 không đồng ý.

Bà T1 đã được Tòa án giải thích đối với hậu quả của việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng việc chuyển nhượng của bà T1 là hợp pháp. Nếu kết quả giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của bà T1, bà T1 yêu cầu giải quyết hậu quả là buộc ông T, bà H và ông Đ liên đới phải bồi thường thiệt hại

theo giá trị thực tế theo Chứng thư thẩm định giá số 248 của Công ty H3 kê cả nhà và đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trương Văn M trình bày:* Ông là chồng của bà Nguyễn Kim T1, thống nhất với ý kiến và lời trình bày của bà T1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Bùi Thị Kiều M1 do ông Mai Thanh N đại diện trình bày:* Ngày 09/3/2022, bà M1 có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ bà Nguyễn Kim T1 và ông Trương Văn M. Tuy nhiên đây là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản của bà T1 và ông M vay của bà M1 là 800.000.000 đồng, lãi suất vay 3%/tháng. Quá trình vay bà T1 và ông M không trả lãi nên bà đã nộp hồ sơ đề đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T1 và ông M, bà T1 và ông M đã dẫn bà đến xem xét thực tế trước phần đất nhưng bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M và những người môi giới đất cố tình chỉ sai vị trí đất (thay vì chỉ thửa đất số 1003 thì lại chỉ thửa đất bên cạnh) nên bà hoàn toàn không biết ông T và bà H đang sinh sống trên thửa đất số 1003 và đồng ý nhận chuyển nhượng giả tạo (có nghĩa là bà T1 và ông M không trả tiền thì bà được lấy đất). Bà T1 và ông M cho rằng nếu bà T1, ông M không chuộc thì bà M1 được sang tên và bán đất thu hồi nợ. Nay, ông T và bà H khởi kiện yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 1003 thì bà M1 đồng ý. Trong trường hợp Tòa án hủy/vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 1003, bà M1 yêu cầu bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M phải trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng đã nhận là 800.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 09/3/2022 đến khi xét xử theo mức lãi suất 1,66%/tháng. Bởi vì, giữa bà T1, ông M với bà M1 tồn tại hợp đồng vay tài sản không phải là chuyển nhượng thật sự.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Giản Ngọc Đ1, ông Nguyễn Trung T3 (con ông T và bà H) trình bày:* thống nhất lời trình bày của ông T và bà H, không có bổ sung gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L trình bày:* ngày 24/10/2019, Văn phòng C4 Nguyễn Văn L có công chứng Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 6577, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H với ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng công chứng Nguyễn Lê H1 trình bày:* ngày 04 tháng 10 năm 2021, Văn phòng C4 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4068, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Đ với bà Nguyễn Kim T1 đối với thửa đất số

1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Lê H1 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C4 trình bày:* ngày 09 tháng 3 năm 2022, Văn phòng C4 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3280, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M với bà Bùi Thị Kiều M1 đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Nguyễn Lê H1 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” với ông Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Kim T1, Trương Văn M và Bùi Thị Kiều M1.

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng Hợp đồng số 6477, quyền 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H và ông Nguyễn Văn Đ được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tại ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4068, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 10 năm 2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Lê H1 chứng thực giữa ông Nguyễn Văn Đ đại diện ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H với bà Nguyễn Kim T1 đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3280, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09 tháng 3 năm 2022 do Văn phòng công chứng Trần Văn C2 chứng thực giữa bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M với bà Bùi Thị Kiều M1 đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.4. Ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1003 tờ bản đồ 05 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Loại đất ở nông thôn. Diện tích 120m<sup>2</sup>. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 245-2022 do Công ty TNHH Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất” với bà Đặng Thị Cẩm H, ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đặng .

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ liên đới bà Nguyễn Thị Bé N1 phải trả cho bà Nguyễn Kim T1 và ông Trương Văn M số tiền 365.966.400 đồng (Ba trăm sáu mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn bốn trăm đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim T1 về việc đòi ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H liên đới ông Nguyễn Văn Đ trả bà trị giá nhà đất thuộc thửa 1003 tờ bản đồ số 5 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An có trị giá là 1.119.779.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Kiều M1 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với ông Trương Văn M, Nguyễn Kim T1, Nguyễn Văn T, Đặng Thị Cẩm H và ông Nguyễn Văn Đặng .

3.1. Buộc bà Nguyễn Kim T1 + ông Trương Văn M liên đới hoàn trả cho bà Bùi Thị Kiều M1 số tiền 939.998.399 đồng (Chín trăm ba mươi chín triệu chín trăm chín mươi tám ngàn ba trăm chín mươi chín đồng).

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H liên đới trả cho bà Bùi Thị Kiều M1 số tiền là 184.033.600 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu không trăm ba mươi ba ngàn sáu trăm đồng).

4. Ông Nguyễn Văn Đ có quyền khởi kiện ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H số tiền vượt ngoài 120.000.000 đồng vốn và lãi 10.800.000 đồng + 53.233.600 đồng nếu có chứng cứ.

5. Buộc bà Bùi Thị Kiều M1 phải nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 810681 ngày cấp 21/02/2019 tại cơ quan thi hành án trả ông T và bà H. Trường hợp bà M1 không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T thì ông T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, đăng báo: Ông Nguyễn Văn Đ phải nộp hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H 21.500.000 đồng (Hai mươi một triệu năm trăm ngàn đồng).

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 9.201.680 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông T và bà H đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai tạm ứng án phí số 00011636, 00011637 ngày 22/8/2022, biên lai 0009277 ngày 14/12/2021 tại Chi cục thi hành

án huyện Đức Hòa. Như vậy ông T và bà H phải nộp tiếp 8.301.680 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

8.2. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé N1 phải nộp 600.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng. Ông Đ và bà N1 phải chịu án phí phần trả tiền bà T1 là 18.298.320 đồng. Tổng cộng là 18.898.320 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

8.3. Bà Nguyễn Kim T1 và ông Trương Văn M phải nộp 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng, 40.199.951 đồng án phí trả tiền bà M1 và 26.791.160 đồng án phí phần không chấp nhận yêu cầu yêu cầu bồi thường. Tổng cộng ông T và bà H phải chịu 67.291.111 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông M và bà T1 đã nộp 18.573.000 đồng theo các biên lai số 0003776 và 0003777 cùng ngày 06/6/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy ông M và bà T1 phải nộp tiếp là 48.718.111 đồng án phí”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật, ngày 29/3/2024, bà Nguyễn Kim T1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Kim T1, Luật sư Bùi Trường C1 trình bày:* Bà T1 nhận chuyển nhượng nhà đất hợp pháp từ ông Nguyễn Văn Đ tại thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, trên đất có sẵn nhà cấp 4, giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng. Bà T1 đã trả tiền đủ cho ông Đ và đã được chỉnh lý biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Do không có nhu cầu ở nên bà T1 đã chuyển nhượng lại cho bà M1 giá 800.000.000 đồng. Giữa bà T1 và bà M1 tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà, không có việc vay mượn.

Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2021, giữa ông T và bà H với ông Đ tại Điều 3 Nghĩa vụ và quyền của bên A, khoản 1 quy định về chịu trách nhiệm về cam kết do bên B thực hiện trong phạm vi ủy quyền”. Việc ông Đ tặng b nhà đất cho bà T1 là hợp pháp và bà T1 đã giao đủ số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Đ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc ông T, bà H, ông Đ liên đới trả cho bà T1 số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền theo định giá là 772.920.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi hai triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng) trừ cho số tiền đã nhận là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) còn chênh lệch 222.920.000 đồng (Hai trăm hai mươi hai triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng). Số tiền chênh lệch trên chia đôi cho ông T và bà H, ông Đ. Vậy, ông T và bà H liên đới trả cho bà T1 số tiền là 661.460.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi một triệu bốn trăm sáu mươi ngàn đồng).

Về yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Kiều M1:



- Bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M với bà Bùi Thị Kiều M1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là mua bán. Bà T1 không có vay mượn gì với bà M1, bà M1 không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà T1 vay, Tòa án sơ thẩm giải quyết buộc bà Nguyễn Kim T1 và ông Trương Văn M liên đới hoàn trả cho bà Bùi Thị Kiều M1 số tiền 939.998.399 đồng (Chín trăm ba mươi chín triệu chín trăm chín mươi tám ngàn ba trăm chín mươi chín đồng) là không đúng quy định pháp luật.

- Tòa án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H liên đới trả cho bà Bùi Thị Kiều M1 số tiền là 184.033.600 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu không trăm ba mươi ba ngàn sáu trăm đồng) thay cho ông Đ. Do ông T, bà H không có giao dịch với bà M1 là không đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét buộc ông T, bà H trả số tiền trên cho bà T1 thay cho ông Đ.

*Ông T, bà H và Luật sư C cùng trình bày và tranh luận:* không đồng ý với kháng cáo của bà T1, đây là nhà ở duy nhất của ông T, bà H dùng để ở cho cả gia đình, vì cần tiền nên vay ông Đặng 1, lãi suất 3%, thời hạn vay 03 tháng nên đã ký hợp đồng ủy quyền. Nhà đất vẫn do ông T, bà H quản lý, sử dụng. Như vậy theo Hợp đồng ủy quyền có đối tượng là nhà trên đất không thể thực hiện được nên Hợp đồng bị vô hiệu. Ông Đ chuyển nhượng thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, diện tích 120 m<sup>2</sup>, loại đất ONT, đất tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An không có sự đồng ý của ông T theo khoản 1 Điều 4 trong Hợp đồng ủy quyền, tức là ông Đặng k hỏi ý kiến của ông T và ông T cũng không biết về việc chuyển nhượng giữa ông Đ và bà T1. Ông T chưa bàn giao nhà đất cho ông Đ và bà T1 cũng chưa nhận quản lý nhà ở liên quan đến thửa đất số 1003. Đây cũng được xem là có đối tượng không thực hiện được nên sẽ vô hiệu.

Bà M1 thống nhất là bà T1, ông M vay của bà số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo khoản vay nên hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ liên quan đến thửa đất số 1003. Bà T1 và ông M có chỉ dẫn đến xem nhà đất nhưng bà T1, ông M lại chỉ thửa đất khác không liên quan đến thửa đất số 1003 nên bản chất đây là giao dịch vay tài sản chứ không phải là Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đối với số tiền gốc 120.000.000 đồng của ông T, bà H và lãi suất phát sinh 3 tháng đầu 3%, sau 3 tháng mức lãi suất 1,66%/tháng. Tạm tính 3 tháng đầu 3% là 10.800.000 đồng; từ ngày 02/01/2022 đến ngày xét xử là 29 tháng 19 ngày x 1,66% x 120.000.000 = 53.233.600 đồng. Tổng số tiền là 184.033.600 đồng. Ông T, bà H đồng ý liên đới trả cho bà Bùi Thị Kiều M1.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Kiều M1 do ông Mai Thanh N trình bày:* Ngày 09/3/2022, bà M1 có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An từ bà Nguyễn Kim T1 và ông Trương Văn M. Tuy nhiên, đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản của bà T1 và ông M vay của bà M1 là 800.000.000 đồng, lãi suất vay 3%/tháng. Quá trình vay, bà T1 và ông M không trả lãi nên bà M1 đã nộp hồ sơ để đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà T1 và ông M thì bà T1 và ông M đã dẫn bà M1 đến xem xét thực tế trước phần đất nhưng bà

T1, ông M và những người môi giới đất cổ tình chỉ sai vị trí đất (thay vì chỉ thửa đất số 1003 thì lại chỉ thửa đất bên cạnh), nên bà hoàn toàn không biết trên thửa đất số 1003 có ông T và bà H đang sinh sống và đồng ý nhận chuyển nhượng giả tạo (có nghĩa là bà T1 và ông M không trả tiền thì bà M1 được lấy đất). Nay, ông T và bà H khởi kiện yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 1003, bà M1 bà đồng ý. Trong trường hợp Tòa án hủy/vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền liên quan đến thửa đất số 1003, bà M1 yêu cầu bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M phải trả lại cho bà M1 số tiền chuyển nhượng đã nhận là 800.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 09/3/2022 đến khi xét xử theo mức lãi 1,66%/tháng. Bởi vì, giữa bà T1, ông M với bà M1 tồn tại hợp đồng vay tài sản không phải là chuyển nhượng thật sự, nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

1. Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án. Người tham gia tố tụng (nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về giải quyết vụ án:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2022, hiện trạng tài sản trên thửa 1003 gồm có: 01 căn nhà tường cấp 4 xây dựng năm 2017, có kết cấu: móng cột đà bê tông cốt thép, nền gạch men, mái tole thiết xà gồ thép, tường xây gạch ốp gạch men sơn nước có la thông và gác lửng, nhà vệ sinh bên trong. Một mái che phía trước và bên hông nhà, tường xây gạch lửng nền gạch men, la thông trần thạch cao, mái tole thiết xà gồ thép; trụ cổng và hàng rào tường xây gạch lửng khung thép. Toàn bộ tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông T, bà H. Hiện nay do ông T, bà H đang quản lý, sử dụng, sinh sống cùng với con trai Nguyễn Trung T3, con dâu Giản Ngọc Đ1, cháu Nguyễn Ngọc Cát T4 và Nguyễn Trung T5.

Ông T, bà H cho rằng hợp đồng ủy quyền thực chất là để đảm bảo cho hợp đồng vay là có cơ sở do trên đất tranh chấp có nhà của ông T, bà H nhưng không được đề cập trong hợp đồng ủy quyền và gia đình ông T, bà H vẫn sinh sống trên đất từ trước đến nay. Ông Đ đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng (B1 03 kỳ, Hợp đồng thông báo – nhắn tin số 443/NT/2022/HĐTT-CNHCM ngày 25/10/2022 của Đài tiếng nói V truyền thông, thời gian phát lúc 17h30-18h00 các ngày 01, 02, 03/11/2022) nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền này là giả tạo che dấu hợp đồng vay nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2021 giữa ông T, bà H với ông Đặng I có căn cứ.

Về hậu quả vô hiệu hợp đồng ủy quyền, do ông Đ cũng không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án cũng như hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không xem xét

giải quyết trong vụ án này, các đương sự có tranh chấp có thể khởi kiện trong vụ án khác.

Tuy nhiên, việc ông T, bà H tự nguyện trả cho bà M1 120.000.000 đồng và tiền lãi thay cho ông Đ, bà T1 và ông M, Tòa sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của đương sự là không phù hợp, do ông T, bà H chỉ giao dịch với bà T1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng mà ông Đặng đại d ông T, bà H ký kết với bà T1 do đó số tiền này phải trả cho bà T1 mới phù hợp.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1003, ngày 04/10/2021 giữa ông Nguyễn Văn Đ đại diện ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H với bà Nguyễn Kim T1: Theo hợp đồng chuyển nhượng, việc ông Đặng đại d cho ông T, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1003 trong khi trên đất có nhà của gia đình ông T, bà H đang sinh sống mà không có ý kiến của những người này và những người này cũng chưa bàn giao nhà, đất cho bên nhận chuyển nhượng nên theo khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 là bị vô hiệu ngay từ khi xác lập hợp đồng do có đối tượng không thể thực hiện được.

Tương tự như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M với bà Bùi Thị Kiều M1 vào ngày 09/3/2022 cũng vô hiệu theo. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H do ông Đặng đại d với bà T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông M với bà M1 vô hiệu là có căn cứ.

Theo hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông T, bà H do ông Đặng đại d chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M1, hợp đồng ủy quyền cũng chỉ ủy quyền quyền sử dụng đất thửa 1003 nên việc bà T1 yêu cầu buộc ông T, bà H và ông Đ liên đới phải bồi thường thiệt hại theo giá trị thực tế theo chứng thư thẩm định giá số 248 của Công ty H3 đối với căn nhà này là không có căn cứ.

Đối với quyền sử dụng đất thửa 1003, bà T1, ông M biết trên đất có một căn nhà tầng cấp 4 không rõ ai đang sinh sống trên đất, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đặng cung c, không có thỏa thuận nào khác về căn nhà trên đất. Như vậy, bà T1, ông M biết trên đất có nhà nhưng không có thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng nhà trên đất, không hỏi ý kiến của những người sinh sống trên đất, ông Đặng b1 đất có nhà và căn nhà này không được ông T, bà H ủy quyền trong hợp đồng nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1. Cả bà T1, ông M và ông Đ đều biết trên đất có nhà và căn nhà này chưa được định đoạt, chưa có ý kiến của ông T, bà H là những người chủ và đang sinh sống trên đất mà vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng nên lỗi làm hợp đồng vô hiệu là của bà T1 và ông Đặng n mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, vợ chồng ông Đ, bà N1 phải liên đới trả tiền chuyển nhượng 550.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà T1 theo Chứng thư thẩm định giá số 248 ngày 23/8/2022 của Công ty cổ phần H3 (772.920.000 đồng – 550.000.000 đồng = 222.920.000đồng/2 = 111.460.000 đồng) trừ đi số tiền 120.000.000 đồng và tiền lãi mà ông T, bà H tự nguyện trả. Kháng cáo của bà T1 về yêu cầu liên đới bồi thường thiệt hại có cơ sở chấp nhận một phần.

Hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa vợ chồng bà T1, ông M với bà M1: bà M1 cho rằng bà cho bà T1, ông M vay 800.000.000đồng không phải chuyển nhượng nên yêu cầu bà T1, ông M trả tiền vay và tiền lãi 1,66%/tháng từ ngày 09/3/2022 nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc vay tiền giữa các bên, bà T1 không thừa nhận có vay số tiền này của bà M1. Đồng thời, tại các Biên bản hòa giải bà M1 trình bày bà đã nhận chuyển nhượng thửa 1003 của bà T1 và có đi xem hiện trạng thực tế phần đất chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng nhưng do người môi giới chỉ sai vị trí đất thửa liền kề nên bà không biết có căn nhà của ông T, bà H trên đất nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Như vậy, không có chứng cứ chứng minh hợp đồng vay như bà M1 trình bày, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng này bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được như nhận định ở trên, bà M1 không có chứng cứ chứng minh về việc bên bán chỉ sai vị trí đất dẫn đến việc bà không biết trên đất chuyển nhượng có nhà, cả hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều biết có căn nhà trên đất nhưng không hỏi ý kiến của người chủ căn nhà và là người đang sinh sống trên đất là ông T, bà H mà vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng nên cả hai bên đều có lỗi làm hợp đồng vô hiệu. Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 bà T1 ông M phải trả lại số tiền chuyển nhượng 800.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho bà M1 nếu có. Theo Chứng thư thẩm định giá số 248 ngày 23/8/2022 của Công ty cổ phần H3 quyền sử dụng đất trị giá 772.920.000 đồng trong khi bà M1 chuyển nhượng giá 800.000.000 đồng nên không có thiệt hại xảy ra, bà T1, ông M phải liên đới trả cho bà M1 800.000.000đ tiền chuyển nhượng đã nhận. Tòa sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng vay và tuyên buộc bà T1, ông M liên đới trả cho bà M1 số tiền 939.998.399 đồng là không có căn cứ, kháng cáo của bà T1 có cơ sở chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bà Nguyễn Kim T1 đúng quy định của pháp luật và đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn, ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên đới có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng bị đơn, ông Nguyễn Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim T1 nhận thấy:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2021 giữa ông Nguyễn Văn Đ đại diện ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H với bà Nguyễn Kim T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M với bà Bùi Thị Kiều M1 đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thấy rằng:

Ngày 02/10/2021, ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H ký hợp đồng ủy quyền với ông Nguyễn Văn Đ, hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực số công chứng 6477, quyền 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó ông Đ được quyền quản lý, sử dụng, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, nhận và sở hữu tiền đặt cọc, nhận và sở hữu tiền chuyển nhượng... tài sản ủy quyền là thửa đất 1003, diện tích 120m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H.

Ngày 04/10/2021, ông Đặng đại d ông T và bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Kim T1 đối với thửa đất số 1003 nói trên, hợp đồng do Văn phòng công chứng Nguyễn Lê H1 chứng thực số công chứng 4068, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 09/3/2022, vợ chồng bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Bùi Thị Kiều M1 chuyển nhượng thửa 1003, hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Văn C2 chứng thực số công chứng 3280, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Bà M1 đã được cập nhật chỉnh lý biên động ngày 15/6/2022.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2022, hiện trạng tài sản trên thửa 1003 gồm có: 01 căn nhà tường cấp 4 xây dựng năm 2017, móng cột đà bê tông cốt thép, nền gạch men, mái tole thiết xà gỗ thép, tường xây gạch ốp gạch men, sơn nước, có la thông và gác lửng, nhà vệ sinh bên trong. Một mái che phía trước và bên hông nhà, tường xây gạch lửng nền gạch men, la thông trần thạch cao, mái tole thiết xà gỗ thép; có trụ cổng và hàng rào tường xây gạch lửng khung thép. Toàn bộ tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông T, bà H. Hiện nay, ông T và bà H đang quản lý, sử dụng, sinh sống cùng với con trai Nguyễn Trung T3, con dâu Giản Ngọc Đ1, cháu Nguyễn Ngọc Cát T4 và Nguyễn Trung T5.

Ông T, bà H cho rằng đây là nhà đất duy nhất của gia đình ông bà nhưng do cần tiền xoay sở công việc gia đình nên có vay của ông Đ số tiền 120.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 03 tháng. Để đảm bảo việc vay tiền, ông bà có ký hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2021 để ủy quyền nhà đất nói trên cho ông Đ làm tin. Ông bà vẫn quản lý sử dụng nhà đất trên. Sau 02 tháng, ông bà có nhu cầu chuộc lại nhà đất nên đã liên lạc với ông Đ thì ông Đ đã lẩn trốn. Ông T, bà H cho rằng hợp đồng ủy quyền thực chất là để đảm bảo cho hợp đồng vay là có cơ sở do trên đất tranh chấp có nhà của ông T, bà H nhưng không được đề cập trong hợp đồng ủy quyền và gia đình ông T, bà H vẫn sinh sống trên đất từ trước đến nay. Ông Đ đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng (B1 03 kỳ, Hợp đồng thông báo – nhắn tin số 443/NT/2022/HĐTT-CNHCM ngày 25/10/2022 của Đài tiếng nói V truyền thông, thời gian phát lúc 17h30-18h00 các ngày 01, 02, 03/11/2022) nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền này là giả tạo che dấu hợp đồng vay nên Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2021 giữa ông T, bà H với ông Đặng I có căn cứ. Ông Đ đã chuyển nhượng phần đất và nhà nói trên cho bà T1 trái ý kiến của ông T, bà H và ông T, bà H cũng chưa bàn giao nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng nên theo khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 là bị vô hiệu ngay từ khi xác lập hợp đồng do có đối

tượng không thể thực hiện được. Tương tự như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M với bà Bùi Thị Kiều M1 ngày 09/3/2022 cũng vô hiệu. Do đó, Tòa sơ thẩm tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H do ông Đặng đại d với bà T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1, ông M với bà M1 vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Về hậu quả vô hiệu hợp đồng ủy quyền, do ông Đ không có ý kiến gì đối với việc giải quyết vụ án cũng như hậu quả hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết trong vụ án này, các đương sự có tranh chấp có thể khởi kiện trong vụ án khác.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông T, bà H do ông Đặng đại d với bà T1:

Theo hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông T, bà H do ông Đặng đại d chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1, hợp đồng ủy quyền cũng chỉ ủy quyền quyền sử dụng đất thửa 1003. Bà T1, ông M biết trên đất có một căn nhà tầng cấp 4 không rõ ai đang sinh sống trên đất, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đặng cung c, không có thỏa thuận nào khác về căn nhà trên đất, không hỏi ý kiến của những người sinh sống trên đất. Ông Đặng b1 trên đất có nhà và căn nhà này không được ông T, bà H ủy quyền trong hợp đồng nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1 nên bà T1 yêu cầu buộc ông T, bà H và ông Đ liên đới phải bồi thường thiệt hại theo giá trị thực tế theo chứng thư thẩm định giá số 248 của Công ty H3 đối với căn nhà này là không có căn cứ. Cả bà T1, ông M và ông Đ đều biết trên đất có nhà và căn nhà này chưa được định đoạt, chưa có ý kiến của ông T, bà H là những người chủ và đang sinh sống trên đất mà vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1003 nên lỗi làm hợp đồng vô hiệu đều có lỗi của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng nên mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$  thiệt hại giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá số 248 ngày 23/8/2022 của Công ty cổ phần H3 ( $772.920.000 \text{ đồng} - 550.000.000 \text{ đồng} = 222.920.000 \text{ đồng} / 2 = 111.460.000 \text{ đồng}$ ). Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/10/2021, giữa ông T, bà H với ông Đ tại Điều 3 Nghĩa vụ và quyền của bên A, khoản 1 quy định về chịu trách nhiệm về cam kết do bên B thực hiện trong phạm vi ủy quyền và bà T1 đã giao đủ số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Đ. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, cần buộc vợ chồng ông Đ, bà N1 và vợ chồng ông T, bà H phải liên đới trả tiền chuyển nhượng 550.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại giá trị đất cho bà T1 số tiền là 111.460.000 đồng. Kháng cáo của bà T1 về yêu cầu liên đới bồi thường thiệt hại có cơ sở chấp nhận một phần. Không chấp nhận kháng cáo của bà T1 yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà N1 và ông T, bà H phải liên đới trả tiền chuyển nhượng 550.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại giá trị cả nhà và đất cho bà T1 theo Chứng thư thẩm định giá số 248 ngày 23/8/2022 của Công ty cổ phần H3, với số tiền bị bác là 458.319.000 đồng.

Hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa vợ chồng bà T1, ông M với bà M1: bà M1 cho rằng bà cho bà T1, ông M vay 800.000.000 đồng không phải chuyển nhượng nên yêu cầu bà T1, ông M trả tiền vay và tiền lãi 1,66%/tháng từ ngày 09/3/2022, bà M1

cung cấp được lời khai của ông Lê Tấn C3, bà Nguyễn Thị Kim D1 (BL 228, 230) chứng minh về việc vay tiền giữa các bên; nhưng bà T1 không thừa nhận có vay số tiền này của bà M1. Đồng thời, tại các Biên bản hòa giải, bà M1 trình bày bà đã nhận chuyển nhượng thửa 1003 của bà T1 và có đi xem hiện trạng thực tế phần đất chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng nhưng do người môi giới chỉ sai vị trí đất thửa liền kề nên bà không biết có căn nhà của ông T, bà H trên đất nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng và tại đơn yêu cầu độc lập ngày 13/8/2022, bà M1 yêu cầu bà T1, ông M trả lại 800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường 700.000.000 đồng (BL135). Đến ngày 08/01/2024, sau khi có kết quả chứng thư thẩm định giá thì quyền sử dụng đất trị giá 772.920.000 đồng, trong khi bà M1 chuyển nhượng giá 800.000.000 đồng, bà M1 mới thay đổi yêu cầu cho rằng đây là hợp đồng vay (BL139). Như vậy không có cơ sở khách quan cho rằng bà M1 cho bà T1 và ông M vay tiền, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng này bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được như nhận định ở trên. Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà T1, ông M phải trả lại số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà M1 nếu có. Theo Chứng thư thẩm định giá số 248 ngày 23/8/2022 của Công ty cổ phần H3, quyền sử dụng đất trị giá 772.920.000 đồng trong khi bà M1 chuyển nhượng giá 800.000.000 đồng nên không có thiệt hại xảy ra, bà T1, ông M phải liên đới trả cho bà M1 800.000.000đ tiền chuyển nhượng đã nhận. Tòa sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng vay và tuyên buộc bà T1, ông M liên đới trả cho bà M1 tiền gốc và lãi là 1.124.031.999đ đồng là không có căn cứ, kháng cáo của bà T1 có cơ sở chấp nhận.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Kim T1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại cho bà T1 số tiền 300.000đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Kim T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 274, Điều 288 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M và bà Bùi Thị Kiều M1.

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng Hợp đồng số 6477, quyền 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2021 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H và ông Nguyễn Văn Đ được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4068, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04 tháng 10 năm 2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Lê H1 chứng thực giữa ông Nguyễn Văn Đ đại diện ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H với bà Nguyễn Kim T1 đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3280, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09 tháng 3 năm 2022 do Văn phòng công chứng Trần Văn C2 chứng thực giữa bà Nguyễn Kim T1, ông Trương Văn M với bà Bùi Thị Kiều M1 đối với thửa đất số 1003, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.4. Buộc bà Bùi Thị Kiều M1 phải nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 810681 ngày cấp 21/02/2019 trả ông T và bà H. Trường hợp bên phải thi hành án (bà M1) không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 810681 ngày cấp 21/02/2019 để bên được thi hành án (ông T, bà H) làm thủ tục kê khai, đăng ký để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi một phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Ông T, bà H được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với đất thửa 1003, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất ở nông thôn, diện tích 120m<sup>2</sup>, vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 245-2022 do Công ty TNHH Đ2 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 27/7/2022.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim T1.

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H liên đới cùng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé N1 phải trả cho bà Nguyễn Kim T1 và ông Trương Văn M số tiền 661.460.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi một triệu bốn trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) bao gồm: 550.000.000 đồng hoàn trả và bồi thường thiệt hại 111.460.000 đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Kim T1 về việc đòi ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H liên đới ông Nguyễn Văn Đ trả số tiền 458.319.000 đồng (Bốn trăm năm mươi tám triệu ba trăm mười chín ngàn đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Kiều M1.



3.1. Buộc bà Nguyễn Kim T1 và ông Trương Văn M liên đới hoàn trả cho bà Bùi Thị Kiều M1 số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

3.2. Bác yêu cầu của bà Bùi Thị Kiều M1 số tiền là 324.031.999 đồng (Ba trăm hai mươi bốn triệu không trăm ba mươi một ngàn chín trăm chín mươi chín đồng).

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, đăng báo: Ông Nguyễn Văn Đ phải nộp hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Đặng Thị Cẩm H số tiền 21.500.000 đồng (Hai mươi một triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé N1 liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 30.458.400 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông T và bà H đã nộp là 900.000 đồng theo các biên lai tạm ứng án phí số 0011636, 0011637 ngày 22/8/2022, biên lai 0009277 ngày 14/12/2021 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Cẩm H và Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé N1 liên đới phải nộp tiếp 29.558.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

6.2. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé N1 phải nộp 600.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng.

6.3. Bà Nguyễn Kim T1 và ông Trương Văn M phải nộp 300.000 đồng án phí vô hiệu hợp đồng 36.000.000 đồng án phí trả tiền bà M1 và 22.332.760 đồng án phí phần không chấp nhận yêu cầu bồi thường. Tổng cộng ông T và bà H phải chịu 58.632.760 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông M và bà T1 đã nộp 18.573.000 đồng theo các biên lai số 0003776 và 0003777 cùng ngày 06/6/2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy, bà T1 và ông M phải nộp tiếp là 40.059.760 đồng án phí.

6.4. Bà Bùi Thị Kiều M1 phải nộp 300.000 đồng án phí và 16.201.600 đồng án phí phần không được chấp nhận. Tổng cộng bà M1 phải chịu 16.501.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M1 đã nộp 28.500.000 đồng theo biên lai số 0000012 cùng ngày 23/9/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy, bà M1 phải nộp tiếp là 11.998.400 đồng án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Kim T1 không phải chịu. H2 lại bà T1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000690 ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

8. 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

**Huỳnh Hữu Nghĩa**