

Bản án số: 179/2024/DS-ST

Ngày: 25-10-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền,
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIÒNG TRÔM, TỈNH B**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Hồng Đăng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Thu Trang.

2. Ông Huỳnh Đức Tâm.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Trần Thị Bình Nguyên, Thư ký Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh B.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên toà:** Bà Huỳnh Thị Duyên Em – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 492/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 383/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 362/2024/QĐST – DS ngày 09 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Ngọc D, sinh năm: 1973

Địa chỉ: số 267 ấp Phú Hòa, xã P, huyện C, tỉnh B.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D:

Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 74/2 ấp Phú Mỹ, xã P, huyện C, tỉnh B.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: ấp Phú Thứ Trong, xã T, huyện G, tỉnh B.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp Phong Quới, xã P, huyện G, tỉnh B.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T:

Ông Phạm Mạnh H, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: số 205D, đường A, phường X, thành phố T, tỉnh B.

3.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1995.

Địa chỉ: ấp Tân Điền 2, xã S, huyện G, tỉnh B.

(Tại phiên tòa, ông Vân, ông N có mặt, ông H, ông N1 vắng mặt. Ông H có yêu cầu xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Ngô Thị Ngọc D và người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Văn V trình bày:

Ông Nguyễn Văn N là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.715,9m² thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B. Do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ngày 01/12/2022 ông N đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N được toàn quyền đại diện ông N chuyển nhượng thửa đất trên. Theo nội dung ủy quyền thì ông N1 được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba để thực hiện công việc ủy quyền. Cùng ngày ông N1 ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị T để toàn quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên dựa trên tinh thần ủy quyền mà ông N đã ủy quyền cho ông N1. Việc ông N1 và bà T có liên quan gì đến ông N thì bà D không biết. Bà D chỉ biết bà T đăng tin chuyển nhượng thửa đất này với giá phù hợp nên bà D có liên hệ bà T để tìm gặp ông N nhằm mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất này. Sau khi xem xét hiện trạng thửa đất, tìm hiểu giấy tờ pháp lý nên ngày 02/12/2022 bà D cùng bà T (là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N) tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất diện tích 1.715,9m² thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Thuận Điền với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Hợp đồng được ký kết tại văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà D đã giao đủ tiền cho bà T và bà T cũng đã giao đầy đủ giấy tờ cho bà D. Do bận công việc nên bà D chưa liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông N qua bà D. Ngày 29/3/2023 bà D có liên hệ với ông N để bàn giao thửa đất trên để bà D quản lý sử dụng nhưng ông N không đồng ý. Do ông N, bà T (người nhận ủy quyền) không thực hiện việc bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/12/2022 nên phải tiến hành hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải trả lại số tiền 700.000.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng cho bà D. Do đó, nay bà D khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2022 đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.715,9m² tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N, bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Ngọc D, thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2022.

Bà Ngô Thị Ngọc D yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền đã nhận chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án xác định lỗi do hợp đồng không thực hiện được để buộc ông N và bà T phải bồi thường thiệt hại cho bà D. Ước tính thiệt hại bà T và ông N phải liên đới bồi thường cho bà D là 100.000.000 đồng, tổng số tiền bà D yêu cầu ông N và bà T trả là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Đến ngày 02/02/2024 bà D có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: bà D yêu cầu bà T phải trả cho bà D số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất của số tiền trên từ ngày 02/12/2022 đến khi Toà án xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 20%/năm. Tại buổi hoà giải ngày 23/9/2024, người đại diện theo uỷ quyền của bà D trình bày ý kiến của bà D về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện là bà D yêu cầu bà T, ông N1, ông N phải liên đới trả cho bà D số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất kể từ ngày bà T nhận tiền của bà D là ngày 02/12/2022 đến khi Toà án xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 20%/năm. Tạm tính từ ngày 02/12/2022 đến ngày 23/01/2024 (13 tháng 21 ngày) là: 159.833.333 đồng. Bởi vì ông N uỷ quyền cho ông N1, ông N1 uỷ quyền cho bà T nên bà D yêu cầu bà T, ông N1, ông N phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho bà T. Tổng số tiền bà D yêu cầu ông N1, ông N và bà T phải liên đới trả cho bà D là 859.833.333 đồng. Giữa ông N1, ông N và bà T ai có trước thì trả tiền trước cho bà D.

Tại biên bản hoà giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào tháng 12/2022 ông có vay của ông Nguyễn Văn N số tiền 100.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc vay tiền thì ngày 01/12/2022 ông có ký uỷ quyền cho ông N1 được toàn quyền quyết định đối với phần đất có diện tích 1.715,9m² thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B. Giữa ông và ông N1 có văn bản thỏa thuận cùng ngày với nội dung là ông được lưu cư trên đất với phí lưu cư là 3.000.000 đồng/tháng, thực tế đây là thỏa thuận cho việc ông đóng lãi cho ông N1 trên số tiền vay là 100.000.000 đồng. Nếu trong thời gian 02 tháng mà ông không đóng lãi cho ông N1 thì ông N1 được quyền chuyển nhượng thửa đất trên cho bên thứ 3, đồng thời ông phải di dời nơi khác. Ông đã đóng lãi cho ông N1 được 03 tháng, đến tháng 3/2023 thì ông mới biết là ông N1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bên thứ ba. Nay theo yêu cầu của bà D thì ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả cho ông N1 số tiền ông đã vay từ ông N1 là 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật. Đồng thời, ông yêu cầu các bên có liên quan chuyển quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên lại cho ông. Hiện ông vẫn đang sử dụng đất.

Ngày 06/9/2024, ông N có yêu cầu phản tố: ông yêu cầu tuyên hủy hợp đồng uỷ quyền ngày 01/12/2022 giữa ông và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.715,9m² tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông.

Tại biên bản hoà giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm Mạnh H trình bày:

Do có quan hệ làm ăn nên bà T có biết ông Nguyễn Văn N, bà T không biết ông Nguyễn Văn N. Bà T biết ông N có vay của ông N1 số tiền 100.000.000 đồng. Đồng thời, ông N và ông N1 có ký hợp đồng uỷ quyền đối với thửa đất 351, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.715,9m² tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B. Ngày 01/12/2022 bà T có nhận uỷ quyền từ ông Nguyễn Văn N (do ông N1 nhận uỷ quyền từ ông N) để thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 351, tờ

bản đồ số 8, diện tích 1.715,9m² tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B. Ngày 02/12/2022 bà T ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà Ngô Thị Ngọc D với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân, theo số công chứng 10884, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà T đã đưa lại cho ông N1 số tiền 250.000.000 đồng. Hình thức các bên uỷ quyền và chuyển nhượng đất chỉ là giả cách cho việc vay tiền.

Ngày 16/8/2024 bà T có đơn yêu cầu độc lập: bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại cho bà T số tiền 250.000.000 đồng và tính lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày 02/12/2022 cho đến khi Toà án xét xử sơ thẩm. Bà T đồng ý trả lại cho bà D số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất theo yêu cầu của bà D. Đồng thời, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2022 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân, theo số công chứng 10884, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 24/10/2024, người đại diện theo uỷ quyền của bà T có đơn xin rút yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu:

1. Về tố tụng:

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Trong thời gian chuẩn bị xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

1.3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà D là ông Vân thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Bị đơn ông N thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N1 không có ý kiến về việc giải quyết vụ án là chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Người đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông H thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

2. Về nội dung:

Căn cứ các Điều 124, 131, 463, 466, 468, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu một phần khởi kiện của của bà Ngô Thị Ngọc D.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Ngô Thị Ngọc D được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân số công chứng 10884, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

02/12/2022, đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ 8, diện tích 1.715,9m², tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị Ngọc D số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm từ ngày 02/12/2022 đến ngày 23/01/2024.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của bà Ngô Thị Ngọc D về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ liên đới cùng với bà Nguyễn Thị T trả cho bà Ngô Thị Ngọc D số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm từ ngày 02/12/2022 đến ngày 23/01/2024.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2022 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn N được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân, đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ 8, diện tích 1.715,9m², tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B là vô hiệu.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N nhớ về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 250.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về tố tụng:*

Ông Phạm Mạnh H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn N là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông H, ông N1.

[2]. *Về nội dung vụ án:*

Nguyên đơn bà D yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2022 đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.715,9m² tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N, bên nhận chuyển nhượng là bà Ngô Thị Ngọc D, thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2022. Đồng thời, bà D yêu cầu bà T, ông N1, ông N phải liên đới trả cho bà D số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất của số tiền trên kể từ ngày bà T nhận tiền của bà D là ngày 02/12/2022 đến ngày 23/01/2024 mức lãi suất 20%/năm.

Ông N yêu cầu phản tố: Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2022 giữa ông và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.715,9m² tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B. Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại

cho ông. Ông N chỉ đồng ý trả cho ông N1 số tiền đã vay 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị Ngọc D:

Ông Nguyễn Văn N là chủ sử dụng đất thửa đất số 351, tờ bản đồ 8, diện tích 1.715,9m², tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03311. Ngày 01/12/2022, ông N ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N, hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân. Nội dung ủy quyền: “*Bên B được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn (bao gồm cả việc thanh lý, chấm dứt, xóa, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ đối với các hợp đồng giao dịch nêu trên)... Trong phạm vi ủy quyền, bên B được ủy quyền cho Bên thứ ba theo quy định pháp luật. Mọi quyết định của Bên B là quyết định của bên A*”. Cùng ngày, ông N1 ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị T, hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân, nội dung ủy quyền: “*Bên B được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn (bao gồm cả việc thanh lý, chấm dứt, xóa, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ đối với các hợp đồng giao dịch nêu trên)*”. Dựa trên nội dung ủy quyền, ngày 02/12/2022, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ 8, diện tích 1.715,9m², tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B cho bà Ngô Thị Ngọc D, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/2022 giữa bà Ngô Thị Ngọc D và bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ 8, diện tích 1.715,9m², tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B.

Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà T được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân số công chứng 10884, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022 là đúng với quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông N, bà T đều cho rằng: ông N có vay của ông N1 số tiền 100.000.000 đồng, việc ông N ký hợp đồng ủy quyền cho ông N1 đối với thửa đất nêu trên là để đảm bảo cho số tiền vay. Nội dung ủy quyền ông N1 được ủy quyền lại cho bên thứ ba nên ông N1 đã ủy quyền lại cho bà T. Xét thấy, hợp đồng ủy quyền giữa ông N và ông N1 để đảm bảo cho số tiền vay 100.000.000 đồng. Trên cơ sở ủy quyền, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D và nhận của bà D số tiền 700.000.000 đồng.

Mặc khác, tại phiên toà, ông N thừa nhận ông có vợ và có đăng ký kết hôn. Tuy nhiên, cả hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thể hiện ông N độc thân. Ông N cho rằng đối với giấy xác nhận độc thân kèm theo hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng là do ông N1 làm cho ông. Như vậy, cả hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp theo quy định pháp luật. Ông N, bà T cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng:

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 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”*.

Bà D yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm liên đới trả cho bà D số tiền đã nhận chuyển nhượng là 700.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm từ ngày 02/12/2022 đến ngày 23/01/2024.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà T và bà D. Bà T nhận số tiền 700.000.000 đồng từ bà D. Bà D không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông N, ông N1 có cùng nhận số tiền này nên không chấp nhận yêu cầu về việc yêu cầu ông N, bà T, ông N1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà D số tiền 700.000.000 đồng. Bà T đồng ý trả lại cho bà D số tiền đã nhận nên buộc bà T có trách nhiệm trả cho bà D số tiền 700.000.000 đồng.

Về lãi: bà D yêu cầu tính lãi suất 20%/năm từ ngày 02/12/2022 đến ngày 23/01/2024. Bà T đồng ý trả lãi theo yêu cầu của bà D nên buộc bà T có nghĩa vụ trả cho bà D lãi suất 20%/năm từ ngày 02/12/2022 đến ngày 23/01/2024 là 159.833.333 đồng.

Thửa đất trên vẫn do ông N đang quản lý sử dụng nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ về đất.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông N:

Ông N yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2022 giữa ông và ông N1 đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ 8, diện tích 1.715,9m², tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B do hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2022 giữa ông N và ông N1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân để đảm bảo số tiền ông N vay của ông N1 là 100.000.000 đồng.

Như vậy, hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định: *“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan...”*.

Do đó, ông N yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2022 giữa ông và ông N1 là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên toà, ông N rút yêu cầu kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên cần đình chỉ

Ông N thừa nhận có vay của ông N1 số tiền 100.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông N1 số tiền này. Tuy nhiên, trong vụ án này ông N1 vắng mặt, ông N1 không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của bà T về việc yêu cầu ông N1 trả lại cho bà số tiền 250.000.000 đồng, tính lãi suất theo quy định pháp luật. Bà T đã rút lại yêu cầu này nên cần đình chỉ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí đối với tổng số tiền phải trả cho bà D 859.833.333 đồng (gồm 700.000.000 đồng và 159.833.333 đồng tiền lãi) là 37.794.999 (ba mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi chín) đồng. Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Hoàn lại cho bà T, ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 điều 227, khoản 01 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 124, 131, 463, 466, 468, 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định 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 một phần khởi kiện của bà Ngô Thị Ngọc D.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Ngô Thị Ngọc D được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân số công chứng 10884, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2022, đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ 8, diện tích 1.715,9m², tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B là vô hiệu.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị Ngọc D số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng và 159.833.333 (một trăm năm mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng tiền lãi. Tổng cộng là 859.833.333 (tám trăm năm mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3 Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Ngọc D về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ liên đới cùng với bà Nguyễn Thị T trả cho bà Ngô Thị Ngọc D số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm từ ngày 02/12/2022 đến ngày 23/01/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N.

2.1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2022 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn N được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân, đối với thửa đất số 351, tờ bản đồ 8, diện tích 1.715,9m², tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh B là vô hiệu.

2.2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N về việc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí đối với tổng số tiền phải trả cho bà D 859.833.333 đồng là 37.794.999 (ba mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi chín) đồng và còn phải nộp đủ số tiền này. Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, tổng cộng là 38.094.999 (ba mươi tám triệu không trăm chín mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi chín) đồng và còn phải nộp đủ số tiền này.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng ủy quyền là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và còn phải nộp đủ số tiền này.

Bà D được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.897.000 (mười tám triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0005135 ngày 23/5/2024 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0002625 ngày 07/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Ông Nguyễn Văn N được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0001715 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Bà Nguyễn Thị T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000 (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0001685 ngày 16/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án 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 và 9 của 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hồng Đăng