TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 43/2025/DS-PT Ngày 14-01-2025 V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 569/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 488/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Võ Thị T, sinh năm 1988;

2. Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T1: Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Địa chỉ tạm trú: Ô6, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn*: Bà Lê Ngọc T2, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số C, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ông Huỳnh Lê C, sinh năm 1955;

2. Bà On Ngọc A, sinh năm 1957.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Huỳnh Lê C, sinh năm 1955. Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường S, Phường I, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Bà Lê Kim D là Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

3. Ông Phan Tú S, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số B Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Lê Ngọc T2, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số C, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Bùi Thị Ngọc T3, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M - Trưởng văn phòng.

- *Người kháng cáo*: Ông Huỳnh Lê C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 10/5/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/5/2023 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm của nguyên đơn bà Võ Thị T và ông Nguyễn Trọng T1 do ông Mai Thanh N là người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:

Vợ chồng ông T1 và bà T là chủ sử dụng thửa đất 465, tờ bản đồ số 8, tại xã T, diện tích 3.477m^2, loại đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số BK 924916 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ cấp ngày 30/7/2012 cho ông Nguyễn Trọng T1. Trên đất có nhà cấp 4 do vợ chồng ông T1 bà T đang ở. Ngày 28/10/2019, ông T1 bà T có vay 300.000.000đ của bà Lê Ngọc T2 và ông Phan Tú S để trả nợ Ngân hàng vì đất đang thế chấp Ngân hàng (bà T2 là hiệu trưởng trường mầm non T6 còn bà T là giáo viên làm cho bà T2). Bà T2 nói cần mượn GCNQSDĐ của vợ chồng bà T để vay vốn kinh doanh nên điều kiện cho vay 300.000.000đ, không lãi là vợ chồng bà T cho bà T2 mượn GCNQSDĐ bằng hình thức chuyển quyền sử dụng đất, thời hạn 03 năm bà T2 sẽ trả lại. Hai bên có làm văn bản thỏa thuận về nội dung này. Do đó vợ chồng bà T mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) thửa đất nói trên cho bà T2, hợp đồng được công chứng số 12237, quyển số 10 ngày 28/10/2019 tại Văn phòng C1.

Từ khi ký HĐCNQSDĐ trên cho bà T2 thì vợ chồng bà T vẫn ở trên đất. Khi đến hạn chuộc lại nhà đất, vợ chồng bà T yêu cầu bà T2 chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nhưng vợ chồng bà T2 đã ủy quyền nhà đất của ông

T1 và bà T cho ông Huỳnh Lê C thế chấp để vay 4.000.000.000đ. Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐUQQSDĐ) giữa ông S và bà T2 với ông C được Văn phòng C2, quyển số 07/2022 ngày 13/7/2022.

Ngày 10/5/2023, vợ chồng bà T đã có đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ với bà T2, hợp đồng công chứng số 12237, quyển số 10 ngày 28/10/2019 và yêu cầu vô hiệu HĐUQQSDĐ giữa ông S và bà T2 với ông C được Văn phòng C2, quyển số 07/2022 ngày 13/7/2022. Đến ngày 16/5/2023, ông C với tư cách đại diện cho bà T2 và ông S chuyển ký HĐCNQSDĐ thửa đất trên cho bà Bùi Thị Ngọc T3, hợp đồng được Văn phòng C2 số 3520, quyển số 05/2023 ngày 16/5/2023. Sau đó bà T và ông T1 đã gửi đơn ngăn chặn bà T3 đứng tên quyền sử dụng đất nói trên.

Nay bà T và ông T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ tại thửa 465, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.477m^2 tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T với bà Lê Ngọc T2, hợp đồng do Văn phòng C2 số 12237, quyển số 10, ngày 28/10/2019;

- Tuyên bố vô hiệu HĐUQQSDĐ giữa ông Phan Tú S và bà Lê Ngọc T2 với ông Huỳnh Lê C được Văn phòng C2, quyển số 07/2022, ngày 13/7/2022 đối với quyền sử dụng đất thửa 465;

- Tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ thửa 465 do ông Huỳnh Lê C đại diện cho bà Lê Ngọc T2 và ông Phan Tú S với bà Bùi Thị Ngọc T3, hợp đồng được Văn phòng C2 số 3520, quyển số 05/2022 ngày 16/5/2023;

- Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐTCQSDĐ) ngày 12/4/2022 không công chứng chứng thực được ký kết giữa bà Lê Ngọc T2, ông Phan Tú S với ông Huỳnh Lê C liên quan đến thửa 465.

Đối với số tiền vay 300.000.000đ của ông S và bà T2 không lãi suất. Nay ông T1 và bà T đồng ý trả ông C thay cho bà T2 là 500.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm do ông C xác định đã hủy HĐCNQSDĐ được ký kết giữa ông (đại diện cho ông S, bà T2) và bà T3 liên quan đến thửa 465 nên bà T và ông T1 xin rút lại yêu cầu này. Ngoài ra bà T và ông T1 không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Lê Ngọc T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là hiệu trưởng trường mầm non T6 còn bà T là giáo viên làm cho bà. Năm 2019, thửa 465 trên đất có nhà ông T1 và bà T, GCNQSDĐ do ông T1 đứng tên lúc đó có thế chấp Ngân hàng, đến kỳ trả nợ thì bà T và ông T1 không có khả năng trả nợ, thời điểm này bà cũng cần tiền làm dự án trường học nên bà với bà T và ông T1 có thỏa thuận là bà chuộc GCNQSDĐ của ông T1 từ Ngân hàng ra, bà bỏ tiền ra trả nợ Ngân hàng thay vợ chồng bà T. Bà có đề nghị với vợ chồng bà T cho bà mượn GCNQSDĐ để thế chấp Ngân hàng, thời gian khoản 03 năm thì bà có tiền chuộc giấy đất ra trả lại cho bà T và ông T1. Bà có cho bà T và ông T1 vay 300.000.000đ không lãi (trong đó có số tiền bà trả nợ thay cho ông T1 và T tại

Ngân hàng). Bà có yêu cầu vợ chồng bà T chuyển nhượng nhà đất cho bà để bà đứng tên GCNQSDĐ để bà thế chấp Ngân hàng vay tiền với số tiền 2.300.000.000đ. Không có khả năng trả nên bà có cầm cố thửa 465 của bà T và ông T1 cho ông Huỳnh Lê C để vay 4.000.000.000đ.

Nay bà T và ông T1 khởi kiện thì bà cũng thống nhất nhưng hiện tại bà đã bị vỡ nợ hơn 30.000.000.000đ và không có khả năng thanh toán nên khi nào dự án của bà hoàn thành bà sẽ trả tiền ông C để chuộc lại nhà đất cho bà T và ông T1. Trong vụ án này bà không có khởi kiện bà T và ông T1 đòi lại số tiền cho mượn là 300.000.000đ và cho bà T mượn thêm khoảng 180.000.000đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Lê C do ông Y Ki K (K) là người đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm trình bày:

Ông C có cho bà T2 vay số tiền 4.000.000.000đ, thời hạn vay là 6 tháng, không tính lãi. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng bà T2 có ký HĐTCQSDĐ cho ông C hửa 465 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK924916 ngày cấp 30/7/2012 do ông Nguyễn Trọng T1 đứng tên và được chỉnh lý sang tên cho bà Lê Ngọc T2 ngày 07/11/2019 theo HĐCNQSDĐ được Văn phòng C2, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019. Hết thời hạn vay nhưng bà T2 và ông S không trả nợ nên ông C khởi kiện yêu cầu bà T2 và ông S phải trả 4.000.000.000đ và lãi suất quá hạn từ ngày 12/10/2022 đến khi xét xử sơ thẩm. Buộc bà T2 và ông S trả đủ một lần cho ông C khi án có hiệu lực.

Ngày 09/6/2023, ông C có đơn xin bổ sung yêu cầu khởi kiện về phần lãi suất là đề nghị Tòa án tuyên buộc bà T2 và ông S phải trả lãi từ tháng 11/2022 theo mức lãi 3%/tháng/4.000.000.000đ với số tiền vốn cộng lãi là 4.840.000.000đ.

Ngày 08/9/2023, ông C có đơn xin rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập vì ông C cho rằng hành vi của bà T2 vi phạm pháp luật hình sự nên đề nghị chuyển cơ quan điều tra giải quyết. Ngày 14/3/2024, Công an tỉnh L có Văn bản số 280/CAT-PC01 phúc đáp giao dịch dân sự giữa ông C với bà T2 là giao dịch dân sự không có dấu hiệu tội phạm.

Ngày 25/3/2024, ông C tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông, ông xin rút lại đơn rút yêu cầu khởi kiện độc lập và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc bà T2 và ông S phải trả cho ông vốn 4.000.000.000đ và lãi suất phát sinh theo mức lãi 1,66%/tháng từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ 12/10/2022 đến khi xét xử sơ thẩm. Trường hợp khi bản án có hiệu lực mà ông S và bà T2 không trả được nợ thì đề nghị Tòa án tuyên cho ông C được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 465 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông C.

Ông C không đồng ý với yêu cầu của bà T và ông T1 về việc vô hiệu HĐCNQSDĐ tại thửa 465 giữa ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T với bà Lê Ngọc T2 và vô hiệu HĐUQQSDĐ giữa ông Phan Tú S và bà Lê Ngọc T2 với ông Huỳnh Lê C ngày 13/7/2022 liên quan đến thửa đất ủy quyền 465.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có văn bản trình bày như sau:

Ngày 28/10/2019, Văn phòng C1 có tiếp nhận yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông Nguyễn Trọng T1 và vợ là bà Nguyễn Thị T4 với bà Lê Ngọc T2 đối với quyền sử dụng đất tại thửa 465. Sau khi xem xét đủ các loại giấy tờ mà các bên cung cấp và các bên không yêu cầu Văn phòng công chứng xác minh, công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó công chứng viên đã chứng nhận HĐCNQSDĐ tại thửa đất nêu trên đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/7/2022, Văn phòng C1 có tiếp nhận yêu cầu công chứng HĐUQQSDĐ giữa bà Lê Ngọc T2 và ông Phan Tú S với ông Huỳnh Lê C đối với quyền sử dụng đất tại thửa 465. Sau khi xem xét đủ các loại giấy tờ mà các bên cung cấp và các bên không yêu cầu Văn phòng công chứng xác minh, công chứng viên đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó công chứng viên đã chứng nhận HĐUQQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng C3 xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T về việc tranh chấp HĐUQQSDĐ, HĐCNQSDĐ và vay tài sản với bà Lê Ngọc T2, ông Phan Tú S và ông Huỳnh Lê Can .

1.1. Vô hiệu HĐCNQSDĐ tại thửa 465 giữa ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T với bà Lê Ngọc T2, hợp đồng do Văn phòng C2 số 12237, quyển số 10, ngày 28/10/2019.

1.2. Vô hiệu HĐUQQSDĐ giữa ông Phan Tú S và bà Lê Ngọc T2 với ông Huỳnh Lê C được Văn phòng C2, quyển số 07/2022, ngày 13/7/2022 liên quan đến thửa đất ủy quyền quyền sử dụng đất thửa 465.

1.3. Tuyên hủy HĐTCQSDĐ ngày 12/4/2022 không công chứng chứng thực được ký kết giữa bà Lê Ngọc T2, ông Phan Tú S với ông Huỳnh Lê C liên quan đến thửa 465;

1.4. Ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại GCNQSDĐ thửa 465 tờ bản đồ số 08 diện tích 2.984,9m^2 (diện tích đo đạc thực tế) tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, loại đất ONT. Vị trí đất theo Mãnh trích đo địa chính số 174 - 2023 do Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 04/8/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Lê C về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và vay tài sản với ông Phan Tú S và Lê Ngọc T2, Nguyễn Trọng T1 và Võ Thị T.

2.1. Buộc ông Phan Tú S liên đới bà Lê Ngọc T2 phải trả cho ông Huỳnh Lê C 4.156.253.333đ.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Lê C đề nghị Tòa án tuyên cho ông quyền phát mãi tài sản đối với thửa 465.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Trọng T1, bà Võ Thị T liên đới trả cho ông Huỳnh Lê Can T5 cho bà T2 và ông Sĩ số tiền 500.000.000đ.

4. Bà Lê Ngọc T2 có quyền khởi kiện ông Nguyễn Trọng T1 và Võ Thị T số tiền vượt ngoài 500.000.000đ nếu có chứng cứ.

5. Buộc ông Huỳnh Lê C phải nộp lại bản chính GCNQSDĐ số BK 924916 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 30/7/2012 được cập nhật chỉnh lý sang tên bà Lê Ngọc T2 ngày 07/11/2019 cho cơ quan Thi hành án để giao lại cho ông T1 và bà T để nộp cơ quan có thẩm quyền cấp lại GCNQSDĐ. Trường hợp ông Huỳnh Lê C không trả lại bản chính GCNQSDĐ cho ông T1 và bà T thì ông T1 và bà T được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại GCNQSDĐ theo quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 11/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của ông Huỳnh Lê C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C.

***Tại phiên tòa phúc thẩm**:*

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Huỳnh Lê C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C là Luật sư Lê Kim D trình bày:

Ông C cho bà T2 vay 4.000.000.000đ có lập hợp đồng thế chấp và có ra Văn phòng công chứng nhưng do ông C không hiểu luật nên bà T2 nói sao thì ông C làm vậy nên mới lập hợp đồng ủy quyền. Khi vay thì bà T2 không nói cho ông C biết rõ quyền sử dụng đất là của ông T1. Do bà T2 không thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng vay nên ông C mới chuyển nhượng cho bà T3 và hiện nay cũng đã hủy hợp đồng này. Thời điểm ông C cho bà T2 vay tiền thì vợ chồng bà T2 có ký hợp đồng với ông C, GCNQSDĐ không ghi chỉ cho bà T2 tạm quyền đứng tên mà bà T2 được quyền định đoạt QSDĐ. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu của ông C, bên nguyên đơn cũng có lỗi do có hiểu biết mà lại đi ủy quyền. Bà T2 nói ông C biết là đất của nguyên đơn nhưng bà T2 không có chứng cứ chứng minh. Do đó, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C.

Nguyên đơn do ông Mai Thanh N là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ông T1, bà T có thế chấp cho bà T2 để vay tiền 300.000.000đ, việc thế chấp thực hiện bằng hình thức chuyển nhượng. Ngày 30/10/2019, nguyên đơn với bà T2 có người làm chứng lập biên bản ghi nhận vay tiền thế chấp trên. Đến ngày 13/7/2022 thì bà T2 thế chấp cho ông C để vay 4.000.000.000đ, lãi suất 3%/tháng và bà T2 đã trả được 4 tháng lãi, thế chấp bằng hình thức ủy quyền cho ông C đã

công chứng nhưng cũng có lập hợp đồng thế chấp không có công chứng, sau đó ông C chuyển nhượng cho bà T3 (bà T3 là cháu ông C) sau đó bà T3 với ông C đã hủy hợp đồng chuyển nhượng này nên ông T1, bà T yêu cầu vô hiệu HĐUQQSDĐ, yêu cầu hủy HĐTCQSDĐ giữa bà T2, ông S với ông C do ông T1, bà T chỉ vay tiền chứ trên đất có nhà của ông T1, bà T đang ở.

Bị đơn bà Lê Ngọc T2 trình bày:

Bà T2 có cho ông T1, bà T vay 300.000.000đ trong đó bà T2 lấy bên ngân hàng 150.000.000đ, còn 150.000.000đ đưa tiền mặt. Sau đó, bà T2 có vay ngân hàng nhưng không có tiền trả nên bà T2 mượn ông C vay thêm 4.000.000.000đ và thế chấp cho ông C bằng hình thức ký HĐUQQSDĐ của ông T1, bà T. Sau thời gian 3 năm bà T2 khó khăn nên không có tiền chuộc rồi ông C chuyển nhượng qua bà T3. Bản thân bà T2 là người thiếu nợ, hiện tại cũng khó khăn nên cũng chưa trả được, xin xem xét cho bà T2 một thời gian nữa để trả cho ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

- Đối với HĐCNQSDĐ ngày 28/10/2019: Ông T1, bà T và bà T2 thống nhất thừa nhận việc ký kết HĐCNQSDĐ ngày 28/10/2019 đối với thửa 465 là nhằm mục đích để che giấu hợp đồng vay tiền (biên bản thỏa thuận giữa bà T2 với vợ chồng bà T, ông T1 ngày 30/10/2019 vay là 300.000.000đ và bà T2 mượn sổ đất trong hạn 03 năm) nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ này là có căn cứ.

- Đối với HĐUQQSDĐ ngày 13/7/2022: Ông S, bà T2 và ông C thống nhất thừa nhận việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 13/7/2022 về việc ủy quyền quyền sử dụng đất đối với thửa 465 là nhằm mục đích để che giấu hợp đồng vay tiền (HĐTCQSDĐ ngày 12/4/2022 giữa ông C với vợ chồng ông S, bà T2 về việc thế chấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 465 để vay là 4.000.000.000đ) nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố vô hiệu HĐUQQSDĐ này là có căn cứ.

- Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Ông S, bà T2 không có tranh chấp yêu cầu ông T1, bà T phải trả nợ nhưng ông T1, bà T tự nguyện trả cho ông C thay cho ông S, bà T2 số tiền 500.000.000đ nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận là phù hợp.

+ Ông C yêu cầu ông S, bà T2 trả nợ 4.000.000.000đ và tiền lãi từ ngày 12/10/2022 đến khi xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 1,66%/tháng và được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Thấy rằng, mặc dù trong nội dung của HĐTCQSDĐ giữa ông C với ông S, bà T2 về lãi

suất là không có thể hiện nhưng ông S, bà T2 đồng ý trả lãi theo quy định pháp luật từ ngày 12/10/2022 đến khi xét xử sơ thẩm nên Tòa án buộc ông S, bà T2 trả số tiền gốc vay 4.000.000.000đ và tiền lãi 656.253.333đ là phù hợp. Do ông T1, bà T đồng ý trả thay cho ông S, bà T2 số tiền 500.000.000đ nên Tòa sơ thẩm buộc ông S, bà T2 trả cho ông C số tiền còn lại là 4.156.253.333đ là có cơ sở. Đồng thời, việc ông S, bà T2 vay tiền có thế chấp GCNQSDĐ đối với thửa 465 cho ông C là không đúng quy định pháp luật nên yêu cầu của ông C về việc phát mãi tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là không có cơ sở. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông C là có căn cứ.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút lại yêu cầu đối với việc vô hiệu HĐCNQSDĐ được ký kết giữa ông C với bà T3 được Văn phòng C2 ngày 16/5/2023 liên quan đến thửa 465 và Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định việc rút đơn yêu cầu này của nguyên đơn, tuy nhiên trong phần quyết định của bản án lại không tuyên đình chỉ đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút là có thiếu sót, cần phải tuyên bổ sung.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, bổ sung tuyên đình chỉ giải quyết yêu cầu mà nguyên đơn đã rút như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Lê C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Ông T1, bà T, bà T2 và ông S thống nhất trình bày: Vợ chồng ông T1 và bà T là chủ sử dụng thửa đất 465, tờ bản đồ số 8, tại xã T, huyện Đ theo GCNQSDĐ số BK 924916 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/7/2012 cho ông Nguyễn Trọng T1. Ngày 28/10/2019, vợ chồng ông T1, bà T vay 300.000.000đ (không lãi suất) của vợ chồng bà T2, ông S để trả nợ ngân hàng vì GCNQSDĐ thửa 465 đang thế chấp ngân hàng. Hai bên thỏa thuận ông T1, bà T cho bà T2 mượn GCNQSDĐ thửa 465, hình thức mượn là làm HĐCNQSDĐ, khi nào ông T1, bà T đòi lại thì phải báo trước cho bà T2 03 tháng và ông T1, bà T cũng phải trả lại cho bà T2 300.000.000đ. Thực hiện thoả thuận, cùng ngày 28/10/2019, hai bên lập HĐCNQSDĐ đối với thửa 465, sau đó bà T2, ông S được đứng tên trên

GCNQSDĐ. Việc thỏa thuận mượn tiền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện qua "Biên bản thỏa thuận" ngày 30/10/2019 giữa ông T1 với bà T2.

[5] Xét thấy giữa hai bên có giao dịch vay tiền nhưng lại lập HĐCNQSDĐ nên HĐCNQSDĐ này giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên yêu cầu của ông T1, bà T về việc tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 28/10/2019 giữa ông T1, bà T với bà T2 là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của ông T1 bà T là phù hợp.

[6] Sau khi đứng tên GCNQSDĐ thì bà T2, ông S đã thế chấp ngân hàng vay 2.200.000.000đ nhưng do không có tiền trả nên bà T2, ông S đã thế chấp thửa 465 cho ông C để vay 4.000.000.000đ, có lập HĐTCQSDĐ không công chứng, sau đó ngày 13/7/2022, bà T2, ông S với ông C lập HĐUQQSDĐ thửa 465 có công chứng. Ông C và bà T2, ông S đều xác định số tiền 4.000.000.000đ là số tiền vay nhưng hết hạn vay do bà T2, ông S không có tiền trả nên ông C mới ký HĐCNQSDĐ cho bà T3. Xét thấy, giữa ông C với bà T2, ông S thỏa thuận giao dịch vay tiền nhưng thực hiện đảm bảo nghĩa vụ bằng hình thức ủy quyền là không đúng quy định của pháp luật, thực tế trên thửa đất 465 có căn nhà của ông T1 bà T do ông T1, bà T đang trực tiếp sử dụng từ trước đến nay, đủ cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền này là trái pháp luật, giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên ông T1, bà T yêu cầu vô hiệu HĐUQQSDĐ giữa bà T2, ông S với ông C là có căn cứ theo quy định tại Điều 123, khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Đối với HĐTCQSDĐ ngày 12/4/2022 giữa bà T2, ông S với ông C: Xét thấy, hợp đồng này không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và không đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP của Chính phủ nên bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, án sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng này là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại cho phù hợp là tuyên bố vô hiệu hợp đồng này.

[8] Về hậu quả của HĐUQQSDĐ và HĐTCQSDĐ bị vô hiệu: Xét thấy, bà T2, ông S và ông C ký các hợp đồng này để đảm bảo cho hợp đồng vay nên khi vô hiệu sẽ không phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên nên chỉ xem xét giải quyết quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng vay. Xét HĐTCQSDĐ ngày 12/4/2022 giữa ông C với bà T2, ông S thấy rằng hai bên thỏa thuận số tiền vay 4.000.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng. Hết thời hạn thoả thuận, bà T2, ông S vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông C yêu cầu bà T2, ông S trả số tiền 4.000.000.000đ là có căn cứ. Về tiền lãi: Do hai bên không thỏa thuận lãi suất cho vay nên chỉ tính lãi trên nợ gốc quá hạn từ ngày 12/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 10%/năm như án sơ thẩm xác định là 656.253.333đ là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập này của ông C là phù hợp.

[9] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa 465 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà T2 ông S trong trường hợp không thanh toán được, xét

thấy như đã nhận định, HĐTCQSDĐ ngày 12/4/2022 giữa bà T2, ông S với ông C bị vô hiệu nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập này của ông C là phù hợp.

[10] Từ nhận định trên, xét thấy ông C kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới để được xem xét nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông C. Tuy nhiên do tại phiên tòa sơ thẩm ông T1 bà T rút lại yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCNQSDĐ ngày 16/5/2023 giữa ông C với bà T3 nhưng bản án sơ thẩm lại không tuyên đình chỉ đối với yêu cầu này là thiếu sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án như ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C được miễn án phí do là người cao tuổi.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Lê Can .

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 113/2024/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 244, 296, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 123, 124, 129, 131, 407, 463, 466, 468, 470, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, 99, 195, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 133, 223 Luật Đất đai 2024; các Điều 12, 26, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản với bà Lê Ngọc T2, ông Phan Tú S và ông Huỳnh Lê Can .

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 465, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.477m^2(diện tích theo giấy), tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T với bà Lê Ngọc T2, hợp đồng do Văn phòng C2 số 12237, quyển số 10, ngày 28/10/2019.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Phan Tú S và bà Lê Ngọc T2 với ông Huỳnh Lê C được Văn phòng C2, quyển số 07/2022, ngày 13/7/2022 liên quan đến thửa đất ủy quyền 465, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.477m^2 (diện tích theo giấy), tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử quyền sử dụng đất ngày 12/4/2022 không công chứng chứng thực được ký kết giữa bà Lê Ngọc T2, ông Phan Tú S với ông Huỳnh Lê C liên quan đến thửa 465, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.477m^2 (diện tích theo giấy), tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 465, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.984,9m^2 (diện tích đo đạc thực tế), tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mãnh trích đo địa chính số 174 - 2023 do Công ty TNHH Đ lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 04/8/2023.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 465 do ông Huỳnh Lê C đại diện cho bà Lê Ngọc T2 và ông Phan Tú S với bà Bùi Thị Ngọc T3, hợp đồng được Văn phòng C2 số 3520, quyển số 05/2022 ngày 16/5/2023

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Lê C về tranh chấp vay tài sản với ông Phan Tú S và bà Lê Ngọc T2.

Buộc ông Phan Tú S liên đới với bà Lê Ngọc T2 trả cho ông Huỳnh Lê C số tiền 4.156.253.333đ (bốn tỷ một trăm năm mươi sáu triệu hai trăm trăm năm mươi nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Lê C về việc cho ông C được quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thửa 465, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.984,9m^2 (diện tích đo đạc thực tế), tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T về việc liên đới trả cho ông Huỳnh Lê Can T5 cho bà Lê Ngọc T2 và ông Phan Tú Sĩ S1 tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

6. Bà Lê Ngọc T2 có quyền khởi kiện ông Nguyễn Trọng T1 và Võ Thị T số tiền vượt ngoài 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

7. Buộc ông Huỳnh Lê C phải nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 924916 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 30/7/2012 được cập nhật chỉnh lý sang tên bà Lê Ngọc T2 ngày 07/11/2019 cho cơ quan Thi hành án để giao lại cho ông T1 và bà T để nộp cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Huỳnh Lê C không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T thì ông T1 và bà 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.

8. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, đăng báo: Bà Lê Ngọc T2 phải nộp hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T số tiền 38.000.000đ (ba mươi tám triệu đồng).

9. 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 N1 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Trọng T1 và bà Võ Thị T phải liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000đ. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông T1 và bà T đã nộp là 1.200.000đ theo các Biên lai tạm ứng án phí số 0000353 ngày 08/5/2024, biên lai 0003673 ngày 23/5/2023; Biên lai số 0003672 ngày 23/5/2023; Biên lai 0003755 ngày 02/6/2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa. Ông T1 và bà T phải nộp tiếp 22.800.000đ.

- Ông Phan Tú S và bà Lê Ngọc T2 phải nộp 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch và 112.156.253đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch.

- Ông Huỳnh Lê C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

11. Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Lê C được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

12. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

13. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc