

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 159/2025/DS-PT
Ngày 25-02-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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 Bà Đinh Thị Ngọc Yên

Ông Trần Tấn Quốc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Lan – 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 Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 25 tháng 02 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 574/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 496/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Ông Giang Duy K, sinh năm 2004.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, ông K: Ông Giang Thành D, sinh năm 1995. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/02/2023, có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Số A Ấp D, xã Q, huyện T, tỉnh Long An.

2. Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Ấp A, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

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

1. Ông Trần Hoài V, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Khu phố A, Phường G, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Bà Đặng Thúy N, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Đặng Kim K1, sinh năm: 1964. Địa chỉ cư trú: Số C Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K1: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1960. Địa chỉ cư trú: Số C Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích của bà K1: ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1963. Địa chỉ cư trú: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

4. Bà Ngô Thị Xuân H, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

5. Ông Đặng Quang K2, sinh năm 1984; (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K2:

5.1. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1961.

5.2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

5.3. Đặng Khả H1, sinh ngày 11/6/2014;

5.4. Nguyễn Đặng Khải N1;

Người đại diện theo pháp luật của cháu H1, cháu N1: Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: Khu phố C Nhà T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Kim K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/2/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 26/4/2023, nguyên đơn bà Lê Thị Thu S trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 03/11/2022, bà với ông K có vay của bà Nguyễn Thị Mộng T số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận là 1,5%/tháng, trả lãi 7.500.000 đồng/tháng, thời hạn vay là ba tháng. Để được vay tiền thì bà có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 910664 và DH 910663 thửa đất số 1801 tờ bản đồ số 02 có diện tích 207,9m² loại đất ở tại nông thôn

cho bà T. Bà trực tiếp nhận số tiền tại Văn phòng C1. Hai bên có làm giấy tờ và ký tên. Lúc giao nhận tiền có bà Ngô Thị Xuân H làm chứng.

Khi nhận tiền xong thì bà T yêu cầu bà với K ký tên tại Văn phòng C1 để ký hợp đồng vay có công chứng. Nói là làm tin khi nào trả tiền thì trả lại toàn bộ giấy tờ. Nhưng lại ký tên vào hợp đồng ủy quyền là không đúng với ý chí của bà nên bà yêu cầu vô hiệu. Khi vay tiền được một tháng bà có mang trả cho bà T số tiền lãi là 7.500.000 đồng tại nhà bà T nhưng bà T không nhận.

Toàn bộ tài sản đất đai nhà cửa bà với Giang Duy K vẫn đang ở quản lý sử dụng, buôn bán quán ăn. Bà không biết bà Đặng Thúy N, bà Đặng Kim K1, ông Trần Hoài V là ai.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4157 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K với bà Nguyễn Thị Mộng T đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4160 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Mộng T với bà Đặng Thúy N đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Đặng Thúy N đối bà Đặng Kim K1 đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Lý do vô hiệu là hợp đồng giả tạo, lừa dối, lừa đảo để chiếm đoạt tài sản.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Mộng T số tiền 500.000.000 đồng mà bà đã vay.

- Ông *Giang Thành D* – Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà *Lê Thị Thu S* và ông *Giang Duy K* trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà S, không trình bày bổ sung gì thêm.

- Bị đơn bà *Nguyễn Thị Mộng T* trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Bà không biết bà *Lê Thị Thu S*, ông *Giang Duy K*, bà *Đặng Thúy N*, bà *Đặng K1* là ai. Bà không có đưa 500.000.000 đồng cho bà S. Một tháng sau bà S có mang cho bà 7.500.000 đồng tiền lãi nhưng bà không có nhận với lý do bà không có cho bà S vay. Sáng ngày 03/11/2022, anh *Trần Hoài V* có điện cho bà chị ruột *Nguyễn Thị Thu H2* hỏi bà có nhà không nhờ đứng tên giấy tờ đất đai giùm với lý do là anh *V* làm việc cơ quan nhà nước nên không đứng tên được. Nhờ bà lên Văn phòng C1. Bà đến Văn phòng Công chứng *Lê Thị T3* thì anh *V* nói hồ sơ đã làm sẵn hết rồi nên chỉ ký tên thôi. Công chứng viên có đưa nội dung hợp đồng cho bà đọc nhưng bà không hiểu gì nhưng bà vẫn ký tên trong hợp đồng ủy quyền với bà S với một số giấy tờ viết tay. Khi chị S về thì

anh V kêu bà ở lại ký dùm hợp đồng chuyển nhượng cho người đàn ông nào đó nhưng bà không đồng ý. Khi ký tên chuyển nhượng cho bà N, bản thân bà cũng không biết bà N là ai vì tưởng là hủy bỏ toàn bộ hợp đồng ủy quyền. Khi bà được nhờ ký tên trong các hợp đồng, bà không được hưởng bất kỳ huê hồng nào. Bà thấy anh V lấy tiền đưa cho bà Ngô Thị Xuân H. H đưa tiền cho bà S. Bà H ghi nội dung giấy ghi tiền. Bà có đọc lại nội dung và ký tên người cho vay. Bà nghĩ sự việc liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S nên ký tên. Ngoài ra không nghĩ gì hết. Bà không lưu giữ bất kỳ giấy tờ gì. Hiện tại ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của chị S bà cũng không biết. Số tiền 500.000.000 đồng mà bà S nhận không phải của bà. Bà không yêu cầu giải quyết số tiền 500.000.000 đồng vì số tiền này không phải của bà. Bà đồng ý vô hiệu các Hợp đồng ủy quyền giữa bà S, ông K với bà và Hợp đồng ủy quyền giữa bà với bà Đặng Thúy N. Về hậu quả của hợp đồng bà bị lừa dối vì tiền không phải của bà nên bà không yêu cầu. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thúy N với bà Đặng Kim K1 mà khi ra tòa án hòa giải thì bà mới biết mặt bà K1. Bà K1 đưa tiền cho bà N 1.500.000.000 đồng bà không biết vì bà không nhận bất kỳ số tiền nào từ bà N, bà K1. Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Bà không chứng kiến việc bà K1 đưa tiền cho bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Hoài V trình bày: Ông với ông Đặng Quang K2 là bạn bè thời Trung học thú y nên chơi thân nhau. Vào ngày 03/11/2022, ông được ông K2 nhờ ông kiểm người đứng tên cầm cố sổ đất của ông K, bà S nên ông đã nhờ em của người bạn là bà Nguyễn Thị Mộng T đứng tên ủy quyền phần đất trên và bà T đã đồng ý nhưng vài giờ sau đó bà T không chịu đứng tên ủy quyền cầm cố nên tôi đã liên hệ với ông K2 thì ông K2 kiếm người khác là bà N. Số tiền 500.000.000 đồng không phải là tiền của bà T đưa cho bà S mà có một người lạ ông không biết tên nói là anh K2 kêu đưa cho. Ông nhận rồi đưa cho bà H, nhờ bà H đưa cho bà S. Ông không liên quan gì đến số tiền 500.000.000 đồng vì không phải tiền của ông đưa ra. Nên ông không yêu cầu giải quyết.

Bà Ngô Thị xuân H trình bày: Ông Trần Hoài V nhờ bà đưa số tiền 500.000.000 đồng cho bà S. Bà đã đưa cho bà S. Ông V cho bà 4.000.000 đồng. Bà không liên quan gì trong vụ án.

Bà Đặng Kim K1 trình bày: Bà không biết bà T, ông V, bà S, ông K là ai. Vào ngày 03/11/2022, bà với bà N giao dịch là vay tiền. Bà đưa cho bà N vay số tiền 1.500.000.000 đồng lãi suất 2,5%/tháng. Đồng thời bà N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên S cho bà. Hẹn sau 4 tháng bà N không trả tiền thì bà N phải làm thủ tục sang tên thửa đất cho bà. Qua một tháng bà N có trả lãi cho bà được một tháng là 35.000.000 đồng. Qua tháng thứ 2 thì bà điện thoại và bằng mọi cách liên lạc với bà N nhưng không gặp. Bà có đến thửa đất của bà S để hỏi vì bà đã làm thủ tục sang tên bà, nhưng bà S đóng cửa và kéo dài đến nay.

Bà đồng ý với yêu cầu của bà S, ông K về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1801 giữa bà N và bà do Văn

phòng C2. Nhưng khi nào bà N trả tiền thì bà mới trả giấy đỏ cho bà N. Bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án độc lập khác.

Bà đưa tiền trực tiếp cho bà N. Bà N nhận tiền có ông Nguyễn Quốc H3 làm chứng. Tại thời điểm nhận tiền không có mặt bà T, ông V, bà S, ông K. Bà N đã nhận của bà 1.500.000.000 đồng.

Ông Đặng Văn L trình bày: Ông là cha ruột của Đặng Quang K2. Khải chết vào năm 2023. Lúc còn sống K2 là đứa con phá tài sản của ông. Ông với bà C đã phải bán hết tài sản để trả nợ cho K2. Nên số tiền 500.000.000 đồng mà ông V có trình bày là K2 nói có người mang đến Văn phòng công chứng đưa cho bà S thì ông xác định số tiền 500.000.000 đồng không phải của K2. Trường hợp như các bà T, ông V cho rằng là tiền của K2 đưa ra ông cũng không yêu cầu giải quyết vì ông biết rõ K2 không có tiền nên ông không yêu cầu gì hết.

Bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị Thu T2 vắng mặt không có lời trình bày.

Bà Đặng Vũ N2 không có lời trình bày vì không đến Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vẫn vắng mặt, không làm bản tự khai, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào và không có văn bản ý kiến phản hồi hay yêu cầu gì đối với việc khởi kiện của bà T2 cũng như vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm

Văn phòng C1 trình bày: Đối với hợp đồng ủy quyền số công chứng 4157 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S và bà Nguyễn Thị Mộng T. Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S là đồng chủ sử dụng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Long An thuộc thửa đất số 1081, tờ bản đồ số 02 diện tích 207,9m², loại đất ở nông thôn căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 910663, DH 910664 vào sổ số CS 07880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/10/2022.

Việc ông K, bà S thỏa thuận giao kết hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Thị Mộng T được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 là hoàn toàn không trái pháp luật.

Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4160 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Đặng Thúy N và Đặng Kim K1 là hoàn toàn không trái pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S đối với bà Nguyễn Thị Mộng T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4157 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K với bà Nguyễn Thị Mộng T đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4160 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K, bà Nguyễn Thị Mộng T với bà Đặng Thúy N đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K, bà Nguyễn Thị Mộng T, bà Đặng Thúy N với bà Đặng Kim K1 đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị Mộng T, ông Trần Hoài V, ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Đặng Thúy N không yêu cầu giải quyết số tiền 500.000.000 đồng mà bà S đã vay nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Trong vụ án này, bà Đặng Kim K1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162 giữa bà Đặng Kim K1 và bà Đặng Thúy N. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2023/QĐAPBP/CTT ngày 27/4/2023.

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 08/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa nhận được đơn kháng của bà Đặng Kim K1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc

thẩm sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2022 giữa ông Giang Duy K, Lê Thị Thu S có người đại diện bà Nguyễn Thị Mộng T, người đại diện bà T là bà Đặng Vũ N2 được Văn phòng C3 đối với thửa 1081, tờ bản đồ số 2, diện tích 207,9m². Trường hợp vô hiệu hợp đồng thì buộc ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Mộng T, bà Đặng Thúy V1, ông Trần Hoài V, VPCC Lê Thị T3 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Quang K2 liên đới bồi thường thiệt hại theo hợp đồng chuyển nhượng giá theo chứng thư thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và 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.

Phần tranh luận:

Ông Nguyễn Văn T1 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Kim K1 trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng như: Không tiến hành đối chất giữa các đương sự để làm rõ đây là hợp đồng chuyển nhượng hay vay tiền; Không tiến hành đối chất giữa Văn phòng công chứng với bà S, ông Duy K, ông Quốc H3 và bà T việc ký Hợp đồng ủy quyền số 4160; nhận định án sơ thẩm không khách quan, sai sự thật; không xem xét yêu cầu độc lập của bà K1. Do đó đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Đ đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Kim K1 trình bày: thống nhất với phát biểu của Luật sư T1.

Bà Lê Thị Thu S và ông Giang Thành D trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K1, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

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

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc, Thư ký phiên, Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS.

2. Tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo

Đơn kháng cáo của bà K1 đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272 BLTTDS và được thực hiện trong thời hạn luật định. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

2. Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án dân sự

Xét kháng cáo của bà Đặng Kim K1 thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm: ông K, bà S cho rằng ông bà giao kết hợp đồng ủy quyền sử dụng đất với bà T để vay số tiền 500.000.000 đồng lãi suất hai bên thỏa thuận là 2,5%/tháng đồng thời ông K, bà S thế chấp giấy tờ đất thửa 1801 diện tích 207,9m² cho bà T và cùng nhau ra Văn phòng công chứng để ký giấy vay tiền chứ không phải hợp đồng ủy quyền.

Bà T thừa nhận bà có đứng tên dùm giấy tờ đất cho ông Trần Hoài V. Bà đồng ý vô hiệu các hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là hợp đồng vay, bản thân bà T cũng xác định là bị lừa dối. Bà S có cung cấp giấy vay tiền (BL 50) ngày 03/11/2022 giữa bà S, ông K với bà T thể hiện bà S, ông K có vay số tiền 500.000.000đ và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Bà K1 cung cấp văn bản (BL 139) thể hiện bà N2 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 1081 cho bà K1 để vay số tiền 1.500.000.000đ.

Ông V thừa nhận không có việc chuyển nhượng đất và ủy quyền để chuyển nhượng đất mà là việc vay tiền. Khi bà S, ông K cần vay số tiền 50.000.000đ ông Đặng Quang K2 nhờ ông Vũ K3 người đứng tên dùm nên ông nhờ bà T. Ông đồng ý vô hiệu các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Đặng Kim K1 trình bày bà có cho bà Đặng Thúy N vay số tiền 1.500.000.000đ, lãi suất 2,5%/tháng, thời hạn vay 04 tháng, bà N thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1801 cho bà, thỏa thuận trong 04 tháng bà N không trả vốn thì bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao dịch giữa bà với bà N là hợp đồng vay tài sản. Bà K1 đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1081 nêu trên.

Nhận thấy, thửa đất số 1081 nêu trên có căn nhà cấp 4 hiện gia đình bà S đang quản lý sử dụng. Việc ký hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay giữa bà S, ông K với bà T. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S có người đại diện là bà Nguyễn Thị Mộng T, có đại diện bên thứ ba là bà Đặng Thúy N với bà Đặng Kim K1 là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay giữa bà N với bà K1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4157 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K với bà Nguyễn Thị Mộng T đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4160 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Mộng T với bà Đặng Thúy N đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Đặng Thúy N với bà Đặng Kim K1 đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An là có cơ sở theo quy định tại Điều 117, 124 BLDS.

Bà K1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Đặng

Thúy N với bà Đặng Kim K1 đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An là không có cơ sở.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, bà K1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, hợp đồng vay có hiệu lực. Ngoài ra, bà K1 đã khởi kiện bà N được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý theo thông báo thụ lý số 315/TLST-DS ngày 04/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên bà K1 kháng cáo là không có cơ sở nên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Kim K1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] 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.

[2] 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.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà K1, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Theo Giấy vay tiền ngày 03/11/2022 thể hiện ông K, bà S có vay của bà T số tiền 500.000.000 đồng lãi suất hai bên thỏa thuận là 1,5%/tháng. Cùng ngày 03/11/2022 ông K, bà S làm hợp đồng ủy quyền cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng, thế chấp, đặt cọc, chuyển nhượng đối với thửa đất số 1081, tờ bản đồ số 2, diện tích 207,9m², loại đất ONT. Thời hạn ủy quyền là 10 năm được Văn phòng C2 số 4167 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Cùng ngày 03/11/2022, ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S có người đại diện là bà Nguyễn Thị Mộng T, có đại diện bên thứ ba là bà Đặng Thúy N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đặng Kim K1 đối với thửa đất số 1081 nêu trên. Hai hợp đồng được Văn phòng C3.

[3.2] Ông K, bà S cho rằng ông bà giao kết hợp đồng ủy quyền sử dụng đất với bà T để vay số tiền 500.000.000; đồng thời ông K, bà S thế chấp giấy tờ đất thửa số 1801 diện tích 207,9m² cho bà T và cùng nhau ra Văn phòng công chứng để ký giấy vay tiền chứ không phải hợp đồng ủy quyền. Bà S có cung cấp giấy vay tiền (BL 50) ngày 03/11/2022 giữa bà S, ông K với bà T thể hiện bà S, ông K có vay số tiền 500.000.000đ và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho bà T. Bà K1 cung cấp văn bản (BL 139) thể hiện bà N thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 1081 cho bà K1 để vay số tiền 1.500.000.000 đồng.

Bà T thừa nhận bà có đứng tên dùm giấy tờ đất cho ông Trần Hoài V. Bà đồng ý vô hiệu các hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là hợp đồng vay, bản thân bà T cũng xác định là bị lừa dối.

Ông V thừa nhận không có việc chuyển nhượng đất và ủy quyền để chuyển nhượng đất mà là việc vay tiền. Khi bà S, ông K cần vay số tiền 50.000.000 đồng, ông Đặng Quang K2 nhờ ông Vũ kiếm người đứng tên dùm nên ông nhờ bà T. Ông đồng ý vô hiệu các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3.3] Tại các Biên bản hòa giải ngày 14/6/2023, ngày 14/4/2023, ngày 29/3/202; Biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2023, ngày 29/3/2024, bản tường trình ghi ngày 27/5/2024 và tại phiên tòa Bà Đặng Kim K1 trình bày: Bà K1 không biết bà Nguyễn Thị Mộng T, bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K là ai. Ngày 03/11/2022, bà Đặng Thúy N hỏi vay của bà số tiền 1.500.000.000 đồng. Bà N trực tiếp nhận của bà K1 số tiền 1.500.000.000 đồng. Lãi suất hai bên thỏa thuận là 35.000.000 đồng/tháng. Lãi suất trả hàng tháng. Thời hạn vay 04 tháng. Đồng thời bà N thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thị Thu S. Trường hợp trong 04 tháng bà N không trả vốn thì bà K1 được quyền đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà K1 thừa nhận đã nhận số tiền lãi của tháng 12/2022 là 35.000.0000 đồng. Hai bên có làm giấy vay tiền. Do vậy giao dịch giữa bà K1 với bà N là hợp đồng vay tài sản. Bà K1 đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162.

[3.4] Mặt khác, trên thửa đất số 1081 có căn nhà cấp 4 hiện gia đình bà S đang quản lý sử dụng. Việc ký hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay giữa bà S, ông K với bà T. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S có người đại diện là bà Nguyễn Thị Mộng T, có đại diện bên thứ ba là bà Đặng Thúy N với bà Đặng Kim K1 là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay giữa bà N với bà K1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4157 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K với bà Nguyễn Thị Mộng T đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4160 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị Mộng T với bà Đặng Thúy N đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162 quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Đặng Thúy N với bà Đặng Kim K1 đối với thửa đất 1801, tờ

bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An, là có căn cứ theo quy định tại Điều 117, 124 BLDS.

[3.4] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, bà K1 có lời trình bày (các Biên bản hòa giải ngày 14/6/2023, ngày 14/4/2023, ngày 29/3/202; Biên bản lấy lời khai ngày 27/4/2023, ngày 29/3/2024, bản tường trình ghi ngày 27/5/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm) không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Mặt khác, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay nên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, hợp đồng vay có hiệu lực. Mặt khác, bà K1 đã khởi kiện bà N được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý theo thông báo thụ lý số 315/TLST-DS ngày 04/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” nên bà K1 kháng cáo yêu cầu trường hợp vô hiệu hợp đồng thì buộc ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S, bà Nguyễn Thị Mộng T, bà Đặng Thúy V1, ông Trần Hoài V, VPCC Lê Thị T3 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Quang K2 liên đới bồi thường thiệt hại theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có cơ sở. Yêu cầu này của bà K1 sẽ được xem xét giải quyết theo vụ án mà Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý theo thông báo thụ lý số 315/TLST-DS ngày 04/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do đó không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Kim K1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phát biểu của Luật sư T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà K1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Kim K1.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 51/2024/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Căn cứ vào Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 117, 124, 500, 501, 502, 503, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 5 Nghị quyết số 01/ 2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Giang Duy K, bà Lê Thị Thu S đối với bà Nguyễn Thị Mộng T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4157 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K với bà Nguyễn Thị Mộng T đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4160 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K, bà Nguyễn Thị Mộng T với bà Đặng Thúy N đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 03/11/2022 giữa bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K, bà Nguyễn Thị Mộng T, bà Đặng Thúy N với bà Đặng Kim K1 đối với thửa đất 1801, tờ bản đồ 02, tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Nguyễn Thị Mộng T, ông Trần Hoài V, ông Đặng Văn L, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Đặng Thúy N không yêu cầu giải quyết số tiền 500.000.000 đồng mà bà S đã vay nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Trong vụ án này, bà Đặng Kim K1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4162 giữa bà Đặng Kim K1 và bà Đặng Thúy N. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét, nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2023/QĐAPBPCKTT ngày 27/4/2023.

2. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K phải chịu 3.000.000 đồng. (Đã nộp xong)

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Mộng T phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Lê Thị Thu S, ông Giang Duy K số tiền 900.000 đồng theo các biên lai thu số 002967 ngày 14/7/2023, số 002968 ngày 14/7/2023 và số 0003889 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

4. Về án phí phúc thẩm: bà Đặng Kim K1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà bà K1 đã nộp theo Biên lai thu số 0009121 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, bà K1 đã nộp xong.

5. 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.

6. 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 Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thu - Trần Quốc Khánh

Trần Tấn Quốc