

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 135/2025/DS-PT
Ngày: 11-03-2025
V/v tranh chấp hợp đồng
ủy quyền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 624/2024/DS-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lữ Hiếu Đ, sinh năm 1991; thường trú: Số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1991; thường trú: Số nhà C, ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Bà Đinh Thị Trà G, sinh năm 1990; thường trú: Số B HTH tổ D, khu phố E, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số nhà C, ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; thường trú: Số A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn Mạnh H1, sinh năm 1982; thường trú: Tổ A, khu phố L, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Mạnh H1: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1989; địa chỉ: 4, tổ A, khu phố M, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2024); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn Phòng C1, địa chỉ: Số C, đường N, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông/Bà Trương Lê Nguyên T1 – Trưởng Văn phòng C1.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A và bà Đinh Thị Trà G thống nhất trình bày:

Ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A và bà Đinh Thị Trà G cùng nhau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD286887 và số DD286888, số vào sổ cấp GCN: CS05973 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp. Ngày 27/11/2023 qua giới thiệu của người quen thì ông Đ và ông A với bà G mới biết được bà Nguyễn Thị H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá là 1.680.000.000 đồng. Để thực hiện thủ tục mua bán, ngày 29/11/2023 ông Đ, ông Tuấn A, bà G đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6754, quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 tại Văn phòng Công chứng T. Thời hạn ủy quyền là 15 năm kể từ thời điểm hợp đồng ủy quyền được công chứng (ngày 29/11/2023), thù lao ủy quyền: không có. Theo hợp đồng này thì bà Nguyễn Thị H được phép ủy quyền lại cho bên thứ ba. Lý do giữa hai bên là thực hiện việc chuyển nhượng nhưng lại ký hợp đồng ủy quyền là vì bà H yêu cầu ký hợp đồng ủy quyền, nếu không ký ủy quyền thì bà H không đồng ý mua nữa. Mặt khác, sau khi ký Hợp đồng ủy quyền thì bà H hứa sẽ trả toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.680.000.000 (một tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng. Do cần bán phần diện tích đất nêu trên nên ông Đ, ông Tuấn A và bà Trà G đồng ý. Việc bà H tiếp tục ký Hợp đồng ủy quyền tiếp sang cho ông Nguyễn Mạnh H1 thì ông Đ, ông Tuấn A và bà Trà G không được biết. Tại Văn phòng công chứng bà H yêu cầu ông H1, ông Tuấn A và bà Trà G ngồi một bên và không được tiếp xúc với người do bà H dẫn vô vì đây là việc làm ăn của bà H. Do đó, sau khi ông Đ, ông Tuấn A và bà Trà G ký Hợp đồng ủy quyền thì bà H tiếp tục ủy quyền lại cho ông H1 lúc nào ông Đ, ông Tuấn A và bà Trà G không biết. Sau khi ký Hợp đồng ủy

quyền, ông Đ, ông Tuấn A và bà Trà G đợi khoảng 10 phút nhưng không thấy bà H trả tiền thì qua hỏi, lúc đó thấy bà H với ông H1 cãi nhau, có sự xung đột lớn. Ông H1 bỏ ra khỏi Văn phòng công chứng và bỏ ra bàn ghế đá ngoài Văn phòng Công chứng ngồi. Tại đây ông H1 nói là ông Đ, ông Tuấn A, bà Trà G và cả bản thân ông H1 đều bị bà H lừa. Ông H1 cầm sổ đỏ bản chính của ông Đ, ông Tuấn A, bà Trà G và chạy ra xe ô tô. Sau đó, bà H chạy theo và giật được sổ đỏ và đưa cho ông Đ, ông Tuấn A, bà Trà G. Bà H và ông Đ, ông Tuấn A, bà Trà G yêu cầu Văn phòng Công chứng hủy ủy quyền nhưng ông H1 không đồng ý nên không thể hủy ủy quyền tại Văn phòng Công chứng được. Vì vậy, ông Đ, ông Tuấn A, bà Trà G mới khởi kiện ra Tòa để yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6754, quyền số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6757, quyền số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 được giao kết giữa ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A và bà Đinh Thị Trà G với bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Mạnh H1 tại Văn phòng Công chứng T được chấm dứt.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A, và bà Đinh Thị Trà G xác định lại yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6754, quyền số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 được giao kết giữa ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A, bà Đinh Thị Trà G với bà Nguyễn Thị H; Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6757, quyền số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Mạnh H1 tại Văn phòng Công chứng T.

Tại bản tự khai ngày 04/01/2024, biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Giữa bà Nguyễn Thị H với ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A và bà Đinh Thị Trà G thông qua giới thiệu của bạn bè của bà H biết ông Lữ Hiếu Đ có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà H liên hệ ông Đ để thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận hai bên thống nhất bà H nhận chuyển nhượng của ông Đ, ông Tuấn A và bà Trà G thừa đất cụ thể: Quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ286887 và số DĐ286888 (cùng sổ vào sổ cấp GCN CS05973) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022, có đặc điểm sau đây: Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 20; địa chỉ: Xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, diện tích: 524,7m². Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.680.000.000 đồng. Vì để giảm tiền thuế nên hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng ủy quyền vào ngày 29/11/2023.

Giữa bà H với ông Nguyễn Mạnh H1 không có mối quan hệ họ hàng, thông qua người môi giới bà H được biết ông Nguyễn Mạnh H1 là người chuyên cho vay đề đảo hạn ngân hàng nên người môi giới dẫn ông H1 xuống gặp bà H để thỏa thuận cho vay. Giữa ông H1 với bà H có giao dịch vay tài sản với nhau từ ngày 08/11/2023. Trước thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ thì bà H có thỏa thuận với ông Nguyễn Mạnh H1 là sau khi ký hợp đồng ủy quyền

trên với ông Đ, bà G, ông A thì bà H sẽ làm thủ tục ủy quyền sang cho ông H1 mục đích làm tin để ông H1 cho bà H vay thêm số tiền 1.680.000.000 đồng để bà H trả cho ông Đ, bà G, ông A. Vì vậy, cùng ngày 29/11/2023 sau khi ông Đ, bà G, ông Tuấn A ký hợp đồng ủy quyền sang cho bà H thì bà H tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền thừa đất trên cho ông Nguyễn Mạnh H1. Sau khi ký và lấn tay vào Hợp đồng ủy quyền sang cho ông Nguyễn Mạnh H1 thì tại Văn phòng C1 bà H viết 01 giấy vay tiền thể hiện nội dung bà H có vay của ông Nguyễn Mạnh H1 số tiền 2.680.000.000 đồng (trong đó có số tiền 01 tỷ đồng là của khoản vay trước đó và 1.680.000.000 đồng vay mới để trả tiền cho ông Đ, ông Tuấn A và bà G) thỏa thuận với lãi suất 5%/tháng trong vòng hai tháng bà H sẽ trả số tiền trên cho ông Nguyễn Mạnh H1. Sau khi viết và ký xong Giấy vay tiền trên bà H yêu cầu ông H1 đưa số tiền vay là 1.680.000.000 đồng thì ông H1 bảo là để lấy hồ sơ ủy quyền từ bộ phận trả kết quả của Văn phòng Công chứng T thì ông H1 đưa tiền cho bà H. Tuy nhiên, sau khi ký xong Giấy vay tiền, một mình ông Nguyễn Mạnh H1 liên hệ bộ phận trả kết quả của Văn phòng Công chứng T lấy toàn bộ 03 bản Hợp đồng ủy quyền trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính rồi chạy ra xe ô tô của ông H1 đang đậu trước Văn phòng Công chứng. Bà H thấy vậy thì vụt chạy theo ông H1 ra xe và giật lấy 01 chìa khóa xe ô tô của ông H1, còn anh rể của bà H tên Nguyễn Văn H3 cũng chạy theo và giật lại được toàn bộ hồ sơ trên và đã đưa lại cho ông Đ toàn bộ hợp đồng ủy quyền bản chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Thời điểm ông H1 lấy hồ sơ và bỏ chạy ra xe thì có cả ông Đ, bà G, ông Tuấn A, anh rể bà H là Nguyễn Văn H3 và công chứng viên tên H4 của Văn phòng Công chứng T đều chứng kiến sự việc trên. Vì những sự việc phát sinh như vậy nên mặc dù là nhận chuyển nhượng đất của ông Đ nhưng bà H chưa có tiền để thanh toán cho ông Đ, ông Tuấn A và bà G. Vì vậy, hai bên liên hệ với Văn phòng Công chứng T để hủy hợp đồng ủy quyền trên nhưng Văn phòng Công chứng không tự hủy được. Bà H đã nhiều lần liên hệ ông H1 để ra văn phòng công chứng hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên nhưng ông H1 không chịu thực hiện. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6754, quyển 11/2023/TP/CC/HĐGD ngày 29/11/2023 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6757, quyển số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 được giao kết giữa ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A, bà Đinh Thị Trà G và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Mạnh H1 tại Văn phòng Công chứng T vô hiệu thì bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1:

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm là Tòa án nhân dân thành phố D đã tiến hành đầy đủ các thủ tục theo tố tụng quy định của bộ Luật tố tụng dân sự để bị đơn tham gia giải quyết vụ án nhưng ông Nguyễn Mạnh H1 vắng mặt không lý do. Đồng thời Tòa án đã yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H1 có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cung cấp tài liệu chứng cứ về hợp đồng ủy quyền nhưng ông H1 không cung cấp và cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Vì vậy Tòa án không thu thập được ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ

do nguyên đơn, bị đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp và do Tòa án thu thập.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 30/VPCC ngày 12/3/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T, người đại diện theo ủy quyền là bà Trương Lê Nguyên T1 trình bày:

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A và bà Đinh Thị Trà G với bà Nguyễn Thị H yêu cầu công chứng viên Văn phòng Công chứng T chứng nhận hợp đồng ủy quyền thực hiện các công việc đối với thửa đất có diện tích: 524,7m² tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương; thuộc thửa đất số: 206; tờ bản đồ số: 20 căn cứ theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD286887 và số: DD286888 (cùng sổ vào sổ cấp GCN: CS05973) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022. Vào cùng ngày, bà Nguyễn Thị H (đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất) và ông Nguyễn Mạnh H1 yêu cầu công chứng viên Văn phòng Công chứng T chứng nhận hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba đối với thửa đất nêu trên. Thửa đất của bên ủy quyền - ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A, bà Đinh Thị Trà G không có thông tin tranh chấp. Các bên tham gia giao kết cam đoan: Thông tin cung cấp là đúng sự thật; Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của những thông tin đã cung cấp, đã ghi nhận và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng ủy quyền; Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng ủy quyền; Việc giao kết hợp đồng ủy quyền trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo luật, không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên của Văn phòng Công chứng T đã kiểm tra, tra cứu không có thông tin ngăn chặn trên phần mềm CSDL công chứng tỉnh Bình Dương, không nhận được đơn thư thưa kiện của đương sự, không nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và nhận thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Văn phòng Công chứng T không có ý kiến gì khác liên quan đến việc giải quyết vụ án nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 04/01/2024 người làm chứng ông Nguyễn Văn H3 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H3 có quen biết ông H5, thông qua ông H5 mới biết ông H1. Do bà H là em của ông H3 có nhu cầu vay tiền để cần đáo hạn ngân hàng nên ông H3 giới thiệu ông H1 cho bà H vay tiền. Sau đó bà H có nhận chuyển nhượng của ông Đ, ông A, bà G diện tích đất thuộc thửa đất số 206; tờ bản đồ số: 20 căn cứ theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DD286887 và số: DD286888 (cùng sổ vào sổ cấp GCN:

CS05973) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022 với giá 1.680.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền cho bà H và bà H ký lại hợp đồng ủy quyền cho ông H1 rồi mới thanh toán cho ông Đ. Sau khi bà H ký hợp đồng ủy quyền cho ông H1 xong thì ông H1 không có chuyển tiền và không hợp tác. Ông H1 còn bắt bà H ký giấy nợ 2.680.000.000 đồng. Trước đó bà H nợ ông H1 1.000.000.000 đồng ông H1 hứa nếu ký hợp đồng ủy quyền xong ông H1 đưa tiếp 1.680.000.000 đồng nhưng sau đó ông H1 không đưa thêm một đồng nào nữa cho đến nay.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Quyền sử dụng đất thửa số 206, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: ĐĐ286887 và số: ĐĐ286888 (cùng số vào sổ cấp GCN: CS05973) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022, đất thuộc vị trí 1, khu vực 2 có tứ cận: Bắc giáp đường T, BTXM, Nam giáp thửa đất 78, Đông giáp đường T 24 sải đỏ; Tây giáp thửa 79. Trên thửa đất 206, tờ bản đồ số 20 không có tài sản gì.

- Kết quả định giá: Đất ở tại nông thôn 150m² thuộc vị trí 1, khu vực 2 có giá 468.000 đồng/m², thành tiền: 70.200.000 đồng; đất trồng cây lâu năm 374,7m² thuộc vị trí 1, khu vực 2 có giá 126.000 đồng/m², thành tiền: 47.212.200 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2024/DS-ST ngày 27/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A và bà Đinh Thị Trà G với bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Mạnh H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6754, quyền số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 tại Văn phòng Công chứng T được ký kết giữa ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A và bà Đinh Thị Trà G với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6757, quyền số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 tại Văn phòng C1 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Mạnh H1 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 320/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án phúc thẩm cho rằng Tòa cấp phúc thẩm đưa ra phán quyết không khách quan làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của mình nhưng tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1 là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1 không tham gia giải quyết vụ án, vắng mặt và không có ý kiến về khởi kiện của nguyên đơn cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ và cũng không có yêu cầu phản tố. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bà Nguyễn Thị H và chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án là có căn cứ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất liên quan đến giao dịch giữa các bên, trước đây, quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 524,7m² thuộc thửa số 206, tờ bản đồ số 20 tại xã T huyện P, tỉnh Bình Dương là tài sản của vợ chồng ông Lại Mạnh C và bà Trần Thị Huyền T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 053430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P thừa ủy quyền) cấp ngày 17/12/2020. Sau đó, theo Hợp đồng ủy quyền đề ngày 15/02/2022 giữa ông C và bà T2 (bút lục 118-120) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/02/2022 giữa ông C và bà T2 (bên chuyển nhượng) với bà Đinh Thị Trà G, ông Lữ Hiếu Đ (bên nhận chuyển nhượng) (bút lục 121-126), quyền sử dụng đất đối với thửa 206 nêu trên được chuyển nhượng cho ông Đ và bà G.

Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 286888, số vào sổ cấp GCN: CS05973 ngày 18/03/2022 cho ông Lữ Hiếu Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số đđ 286887, số vào sổ cấp GCN: CS05973 ngày 18/03/2022 cho bà Đinh Thị Trà G. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ghi nhận bà Đinh Thị Trà G và ông Lữ Hiếu Đ mỗi

người được quyền sử dụng 50% quyền sử dụng đất đối với thửa số 206, tờ bản đồ số 20 tại xã T huyện P, tỉnh Bình Dương. Do đó, ông Lữ Hiếu Đ, bà Đinh Thị Trà G và ông Nguyễn Tuấn A (chồng hợp pháp của bà G) là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên.

[2.2] Về hiệu lực của các hợp đồng:

[2.2.1] Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6754, quyền 11/2023/TP/CC/HĐGD ngày 29/11/2023 được ký kết giữa ông Lữ Hiếu Đ, ông Nguyễn Tuấn A và bà Đinh Thị Trà G với bà Nguyễn Thị H:

Tại cấp sơ thẩm, theo Biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2024 (bút lục 173) ông Đ và bà H trình bày rằng việc ký kết Hợp đồng ủy quyền trong khi thực tế các bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà H yêu cầu, nếu không ký Hợp đồng ủy quyền thì bà H không đồng ý mua đất nữa. Đồng thời, sau khi ký Hợp đồng ủy quyền thì bà H hứa sẽ trả toàn bộ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.680.000.000 (Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, bà H chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông Đ và bà G. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2024 và ngày 07/3/2024 (bút lục 52-53), bà H xác nhận việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023 với ông Đ, bà G để thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 524,7m² thửa 206, tờ bản đồ 20 tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá là 1.680.000.000 (Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, vì giảm tiền thuế nên các bên thoả thuận ký Hợp đồng ủy quyền. Sự thừa nhận giữa các bên là sự kiện, tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Như vậy, thực tế các bên đã thừa nhận rằng quan hệ được xác lập giữa các bên không phải là quan hệ ủy quyền mà là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, “*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*”. Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày 29/11/2023 giữa các bên là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền này là có căn cứ. Do Hợp đồng ủy quyền nêu trên vô hiệu từ thời điểm ký kết, các bên chưa thực hiện các nội dung trong Hợp đồng ủy quyền nêu trên không phát sinh hiệu lực.

Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, ông A, bà G với bà H, các bên không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.2.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6757, quyền số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Mạnh H1:

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2024, bà H trình bày rằng giữa bà và ông Nguyễn Mạnh H1 không có quan hệ họ hàng, thông qua môi giới nên ông H1 là người chuyên cho vay đề đảo hạn ngân hàng. Trước thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà có thỏa thuận với ông H1 là sau khi hợp đồng ủy quyền với ông Đ, bà G, ông A thì bà sẽ làm thủ tục ủy quyền sang cho ông H1. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thì ông H1 không đưa cho bà H số tiền vay là 1.680.000.000 (Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng mà tự ý lấy Hợp đồng ủy quyền cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chạy ra xe. Xét thấy, theo lời khai của các đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ, Hợp đồng ủy quyền số 6757 này được ký cùng ngày với Hợp đồng ủy quyền số 6754. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, lời khai của ông Nguyễn Văn H3 (người làm chứng) cho thấy giữa bà H và ông H1 có quan hệ vay tiền, tuy nhiên sau khi bà H ký ủy quyền cho ông H1 thì ông H1 không đưa tiền. Ông Đ, bà G và ông A cũng xác nhận có sự việc ông H1 lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó bà H lấy lại và đưa cho phía nguyên đơn. Như vậy, có cơ sở cho thấy Hợp đồng ủy quyền số 6757 này là nhằm che giấu quan hệ vay tiền giữa bà H và ông H1. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền này theo khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ. Do Hợp đồng ủy quyền nêu trên vô hiệu từ thời điểm ký kết, các bên chưa thực hiện các nội dung trong Hợp đồng ủy quyền nêu trên không phát sinh hiệu lực.

Đối với giao dịch vay tiền giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Mạnh H1, bà H cho rằng việc ký Hợp đồng ủy quyền là làm tin để ông H1 cho bà H vay tiền. Tuy nhiên, ông H1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như không có yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét giải quyết hợp đồng vay giữa bà H với ông H1 và trường hợp các bên có tranh chấp thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 463, 466, 468 và 469 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh H1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh H1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0001771 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng