

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 202/2025/DS-PT

Ngày: 25/3/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản và Đòi tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyết Linh

Ông Trần Văn Đạt

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lưu Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 17, 18 và ngày 25 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 666/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và đòi tài sản*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 741/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1970 (Có mặt)

2. Bà Lâm Thị Mỹ N, sinh năm 1976 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà N: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: Số A L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Anh Phạm Minh T, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Huỳnh Thị Thanh T1, sinh năm 1998 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Huỳnh Thanh T2, sinh năm 1996 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Huỳnh Thanh T3, sinh năm 2003 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Ngọc P: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T4 – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T.

5. Phòng C tỉnh Tiền Giang (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D H, phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Chị Huỳnh Thị L, sinh năm 1991 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lâm Thị Mỹ N, ông Huỳnh Văn M có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày: Bà Lâm Thị Mỹ N, ông Huỳnh Văn M có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1642, tờ bản đồ số 4, diện tích 510m² (thửa đất mới 108, tờ bản đồ số 31, diện tích 536,3m²) tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02888QSDĐ/192 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Huỳnh Văn M vào ngày 06/10/1999. Đầu tháng 12/2019, ông M có hỏi mượn anh Phạm Minh Thông S tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng. Khi mượn hai bên có lập biên nhận và ký tên vào biên nhận nợ. Ngày 20/12/2019, anh T yêu cầu hộ gia đình ông M ký hợp đồng ủy quyền tại Phòng C tỉnh Tiền Giang, anh T nói, ký hợp đồng ủy quyền để làm tin. Do không hiểu biết pháp luật nên

hộ gia đình ông đồng ý ký hợp đồng ủy quyền theo số công chứng số 10302, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019. Đồng thời, khi ký hợp đồng ủy quyền thì con ông M là chị Huỳnh Thị L không có ký tên và lấn tay vào hợp đồng ủy quyền. Ông M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T cất giữ. Sau đó, ông M được biết việc ký hợp đồng ủy quyền nêu trên là anh T thay mặt gia đình ông M quản lý, sử dụng, thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê...đối với toàn bộ thửa đất số 108 nên gia đình ông M đã yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền này. Ngày 08/01/2020, gia đình ông M cùng với anh T đã đến Phòng C tỉnh Tiền Giang để ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền theo số chứng thực 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2020. Nay, ông M phát hiện anh T đã sử dụng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 108 cho ông Nguyễn Ngọc P. Anh T và ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Cửu Long tỉnh T theo số công chứng 11864, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019.

Nay, bà Lâm Thị Mỹ N, ông Huỳnh Văn M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền theo số công chứng số 10302, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 tại Phòng C tỉnh Tiền Giang.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/2019 giữa anh Phạm Minh T và ông Nguyễn Ngọc P.

- Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc P phải giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1642, tờ bản đồ số 4 theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02888QSDĐ/192 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Huỳnh Văn M vào ngày 06/10/1999.

- Bà Lâm Thị Mỹ N, ông Huỳnh Văn M đồng ý hoàn trả cho anh Phạm Minh Thông S tiền đã mượn là 150.000.000 đồng và tự nguyện trả lãi đối với số tiền trên với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 20/12/2019 đến ngày Tòa xét xử.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Mỹ H đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Mỹ N, ông Huỳnh Văn M xin rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền theo số công chứng 10302, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 của Phòng C tỉnh Tiền Giang vì trên thực tế hợp đồng này đã được hủy vào ngày 08/01/2020.

Bị đơn là anh Phạm Minh T trình bày: Do cần tiền chi tiêu nên tháng 12/2019, ông Huỳnh Văn M có vay của anh số tiền 150.000.000 đồng (lãi suất thỏa thuận 2%/tháng) và hộ gia đình ông M đồng ý ký hợp đồng ủy quyền ngày

20/12/2019 để hộ gia đình ông M ủy quyền cho anh toàn quyền quản lý, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê...đối với thửa 1642, tờ bản đồ số 4, diện tích 510m² (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02888QSDĐ/192 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Văn M ngày 06/10/1999). Do đó, ngày 23/12/2019, anh ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc P. Ngày 08/01/2020, ông M yêu cầu anh ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 23/12/2019 giữa hộ ông M và anh nhưng ông M cũng không trả tiền gốc và lãi cho anh.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/01/2023, anh Phạm Minh T trình bày: Bà Nguyễn Hứa Lợi Xuân T5, sinh năm 1990, cư trú tại quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (không rõ địa chỉ cụ thể) có giới thiệu cho anh quen ông Huỳnh Văn M và ông Nguyễn Ngọc P. Hộ gia đình ông Huỳnh Văn M có ký hợp đồng ủy quyền cho anh ngày 20/12/2019 để anh thay mặt hộ gia đình ông M ký thế chấp phần đất diện tích 536,3m², thửa 108, tờ bản đồ số 31 tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Ngọc P để vay tiền. Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2019 được hộ gia đình ông M thống nhất ký tên tại Phòng C tỉnh Tiền Giang. Anh xác định anh không có bạn gái nào tên T5 để ký thay chữ ký “Huỳnh Thị L”. Anh xác định chữ ký, họ tên của hộ gia đình ông M tại Phòng C tỉnh Tiền Giang là đúng. Biên nhận tiền (không ngày, tháng) đối với số tiền 150.000.000 đồng do anh là người giao, ông M là người nhận. Anh chỉ ký ghi rõ họ, tên theo yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc P. Thực chất giữa anh và ông M không có giao nhận tiền. Thời điểm ký biên nhận, ông M và bà Xuân T5 cùng đứng tên vay tiền của ông P. Cách thức giao nhận tiền thì anh không biết. Biên nhận tiền 150.000.000 đồng được xác lập sau khi anh và hộ gia đình ông M ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông P. Việc ủy quyền giữa anh và ông M không có thù lao. Lý do nhận ủy quyền là do anh và bà Xuân T5 là chỗ quen biết nhờ anh đứng nhận ủy quyền để bà T5, ông M vay mượn tiền từ ông P. Ông P vừa là người cho vay, lấy lãi ông M, bà T5 vừa là cò đất. Anh nhận ủy quyền từ hộ gia đình ông M ký chuyển nhượng với ông P có sự đồng ý của hộ gia đình ông M. Sau khi ký chuyển nhượng, ông P giao cho ông M số tiền 150.000.000 đồng nhưng biên nhận 150.000.000 đồng do anh ký nhận là người giao tiền vì thời điểm đó anh là người nhận ủy quyền nên bắt buộc anh phải ký. Ngày 08/01/2020, tại Phòng C tỉnh Tiền Giang, anh và hộ ông M xác lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Mỹ N, ông Huỳnh Văn M, anh có ý kiến:

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2019 giữa hộ ông Huỳnh Văn M và anh thì hợp đồng này đã được hủy bỏ theo hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 08/01/2020 giữa hộ ông Huỳnh Văn M và anh.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 giữa hộ ông Huỳnh Văn M (do anh là đại diện theo ủy quyền) với ông Nguyễn Ngọc P thì anh không có ý kiến.

- Yêu cầu anh và ông Nguyễn Ngọc P giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02888QSDĐ/192 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/10/1999 mang tên hộ Huỳnh Văn M. Hiện giấy đất này do ông P cất giữ nên anh không thể giao giấy đất cho ông M và bà N.

- Anh đồng ý nhận 150.000.000 đồng theo ý kiến của bà Lâm Thị Mỹ N, ông Huỳnh Văn M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị L có đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn M trình bày: Chị L không có ký tên và lấn tay vào hợp đồng ủy quyền theo số công chứng số 10302, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 tại Phòng C tỉnh Tiền Giang và hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền theo số chứng thực 210, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2020.

Anh T đã sử dụng hợp đồng ủy quyền nêu trên để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 108 cho ông Nguyễn Ngọc P. Anh T và ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Cửu Long tỉnh T theo số công chứng 11864, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2019.

Nay, chị Huỳnh Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền theo số công chứng 10302, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 tại Phòng C tỉnh Tiền Giang.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/12/2019 giữa anh Phạm Minh T và ông Nguyễn Ngọc P.

- Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc P phải giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02888QSDĐ/192 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Huỳnh Văn M ngày 06/10/1999.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc P trình bày: Ngày 23/12/2019, hộ gia đình ông Huỳnh Văn M có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông thông qua người đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Minh T (theo hợp đồng ủy quyền số 10302, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019) được Văn phòng C chứng nhận ngày 23/12/2019.

Diện tích đất nhận chuyển nhượng 536,3m², thửa đất số 108, tờ bản đồ số 31 tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông đã thanh toán đủ tiền cho anh T, có sự chứng kiến của ông Huỳnh Văn M.

Ngày 17/02/2020, ông đi nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C. Ngày 28/02/2020, ông được Chi nhánh mời lên làm việc và thông báo cho ông biết trường hợp hồ sơ của ông có đơn xin ngăn chặn và có tranh chấp nên Chi nhánh tạm giữ hồ sơ, chưa giải quyết.

Nhận thấy, ông nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Văn M là ngay tình, đúng trình tự thủ tục quy định. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Mỹ N, ông Huỳnh Văn M thì ông không đồng ý, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để ông được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C tiếp tục giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc P là ông Võ Tuấn Vĩnh T4 trình bày: Ông Huỳnh Văn M, bà Lâm Thị Mỹ N yêu cầu ông Nguyễn Ngọc P trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không thể trả, không thực hiện được. Ông Nguyễn Ngọc P nhận chuyển nhượng thửa 108, tờ bản đồ số 31, diện tích 536,3m² tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang ký thông qua người đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Minh T. Nguồn gốc phần đất nhận chuyển nhượng là của ông Huỳnh Văn M1 nên chỉ cần cá nhân ông M ký là được, không cần thành viên hộ gia đình cùng ký. Anh T chuyển nhượng cho ông P đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M, bà Lâm Thị Mỹ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Huỳnh Thị L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 124, Điều 166, Điều 131, Điều 357, Điều 463, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 562, Điều 563, Điều 565 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M, bà Lâm Thị Mỹ N và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Thị L.

1. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa hộ gia đình ông Huỳnh Văn M với anh Phạm Minh T theo số công chứng số 10302, quyền số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 tại Văn phòng C1 tỉnh Tiền Giang.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Minh T với ông Nguyễn Ngọc P lập ngày 23/12/2019 là vô hiệu.

3. Ghi nhận ông Huỳnh Văn M, bà Lâm Thị Mỹ N tự nguyện trả cho anh Phạm Minh Thông S tiền 287.500.000 đồng, trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ông Nguyễn Ngọc P có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1642, tờ bản đồ số 4, diện tích 510m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02888QSDĐ/192 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/10/1999 cho hộ ông Huỳnh Văn M.

Trong trường hợp ông Nguyễn Ngọc P không thể hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn M thì ông Nguyễn Ngọc P có nghĩa vụ cùng với ông Huỳnh Văn M liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn M.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/7/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Huỳnh Văn M, Lâm Thị Mỹ N và yêu cầu độc lập của Huỳnh Thị L.

oTại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Về yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc P, tại phiên tòa phúc thẩm ông P yêu cầu hộ ông M trả cho ông P số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn M, bà Lâm Thị Mỹ N, chị Huỳnh Thị Thanh T1, anh

Huỳnh Thanh T2 trình bày: Ông Huỳnh Văn M, bà Lâm Thị Mỹ N, anh Huỳnh Thanh T2, chị Huỳnh Thị Thanh T1 đồng ý trả cho ông Nguyễn Ngọc P số tiền là 300.000.000 đồng với điều kiện là không phải trả tiền cho ông T.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông P: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc P, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay và đòi tài sản*” của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo ngày 29/7/2024 của ông Nguyễn Ngọc P trong thời hạn quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 06/10/1999 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn M, số thửa 1642, diện tích 510m², tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất nêu trên thực tế đo đạc lại là 536,3m², thửa đất số 108, tờ bản đồ số 31, tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Sau đây gọi tắt là thửa 108).

Ngày 20/12/2019 bên ủy quyền là Huỳnh Văn M, Lâm Thị Mỹ D, Huỳnh Thanh T2, Huỳnh Thị Thanh T1, Huỳnh Thị L (Bên A) với người được ủy quyền là Phạm Minh T (Bên B) ký hợp đồng ủy quyền, hợp đồng được Phòng C chứng thực. Phạm vi ủy quyền bên B được quyền thay mặt nhân danh bên A quản lý, sử dụng, thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê... đối với toàn bộ thửa đất có diện tích 536,3m², đất trồng cây lâu năm, thửa đất 108, tờ bản đồ số 31, tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có các giấy tờ nêu trên. Khi thế chấp mà không trả được nợ cho bên nhận thế chấp bên A đồng ý để cho bên nhận thế chấp được xử lý tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn và lãi vay và các chi phí khác mà không có bất cứ tranh chấp khiếu

nại gì...Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Hoặc hợp đồng ủy quyền này chấm dứt theo quy định pháp luật.

Ngày 23/12/2020 ông Phạm Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 108 nêu trên cho ông Nguyễn Ngọc P, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 250.000.000 đồng, hợp đồng Văn phòng C chứng thực.

Ngày 08/01/2020 Huỳnh Văn M, Lâm Thị Mỹ D, Huỳnh Thanh T2, Huỳnh Thị Thanh T1, Huỳnh Thị L (Bên A) với Phạm Minh T (Bên B) ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền lập ngày 20/12/2020 nêu trên.

Theo nguyên đơn ông M và bà N trình bày, ông bà vay của ông T 150.000.000 đồng, có thể chấp giấy đất thửa đất 1642 cho ông T bằng hình thức làm hợp đồng ủy quyền, số tiền 150.000.000 đồng ông M nhận từ ông T. Ông Huỳnh Văn M có ký biên nhận tiền, nội dung vay của ông Phạm Minh Thông S tiền là 150.000.000 đồng, có thể lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên nhận không ghi ngày, tháng năm, có ông T và ông M ký tên. Ông M và bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 23/12/2019 giữa ông T với ông P, ông M và bà N đồng ý trả số tiền vốn cho ông Thông số tiền là 150.000.000 đồng, tiền lãi 20%/năm từ ngày 20/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm và yêu cầu ông P trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bị đơn ông T có nhiều lời trình bày khác nhau như sau: Ngày 20/5/2020 ông T khai, tháng 12 năm 2019 ông T cho ông M vay 150.000.000 đồng, lãi 2%/tháng, ông M có lập hợp đồng ủy quyền cho anh thửa đất 108. Ngày 23/12/2019 ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 108 cho ông P. Ngày 08/01/2020 ông M và ông T ký hủy bỏ hợp đồng ủy quyền nhưng ông M không trả tiền gốc và tiền lãi cho ông. Ngày 22/01/2023 ông T trình bày: đối với số tiền 150.000.000 đồng là của ông P cho ông M vay, không phải tiền của ông T. Ông Thông thống N1 theo yêu cầu khởi kiện của ông M và bà N, ông Thông đồng Ý nhận 150.000.000 đồng theo ý kiến của ông M và bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc P trình bày: Ngày 23/12/2019 ông T và ông P có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 108. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, ngày 20/12/2019 ông T có ký giấy nhận tiền 250.000.000 đồng của ông P, giấy nhận tiền có người làm chứng là ông M ký tên. Ông P không có đơn yêu cầu độc lập nhưng ông có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/12/2019, nếu trường hợp hủy hợp đồng thì ông P yêu cầu hộ ông M phải trả cho ông số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị L có yêu cầu độc lập thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông M và bà N.

Tòa sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M và bà N, yêu cầu độc lập của bà L. Tòa sơ thẩm nhận định ông P không có đơn yêu cầu độc lập và ông T cũng chưa thừa nhận có nhận của ông P số tiền 250.000.000 đồng nên chưa xem xét yêu cầu của ông P và tách ra giải quyết bằng vụ án khác. Ông P không đồng ý nên có đơn kháng cáo.

[3] Giữa ông M, bà N với ông T đều xác định hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2019 là để đảm bảo cho hợp đồng vay, mặc khác theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2021 trên thửa đất 108 có ba căn nhà nên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/12/2019 bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ Luật dân sự.

Đối với việc giao nhận số tiền 150.000.000 đồng giữa ông M với ông T và số tiền 250.000.000 đồng giữa ông P với ông T và người làm chứng là ông M. Do ông T có lời trình bày mâu thuẫn nhau, lời khai ban đầu ông T xác định ông T giao cho ông M số tiền 150.000.000 đồng, sau đó ông T thay đổi lời khai cho rằng ông không có đưa tiền cho ông M mà ông M nhận 150.000.000 đồng của ông P. Tòa án cấp sơ thẩm chưa cho các bên đương sự đối chất để làm rõ ông M nhận tiền từ ông T hay ông P.

Nhận thấy, ngày 23/12/2019 khi ông T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông P thửa đất 108 thì hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2019 vẫn còn hiệu lực, biên nhận tiền ngày 20/12/2019 ông T nhận của ông P số tiền 250.000.000 đồng thì cũng có ông M ký tên người làm chứng. Ngoài ra phía ông T cũng thay đổi lời khai số tiền 150.000.000 đồng là của ông P chứ không phải của ông T. Do đó, có căn cứ xác định khi ông T ký nhận số tiền 250.000.000 đồng của ông P thì ông M cũng biết, thời điểm này hợp đồng ủy quyền vẫn còn hiệu lực nên cần phải xem xét trách nhiệm của hộ ông M đối với số tiền 250.000.000 đồng mà ông T nhận của ông P.

Theo giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 tại mục 2 phần III hướng dẫn: “Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba”.

Đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/7/2024 Tòa sơ thẩm không có giải thích cho ông P về hậu quả của tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tòa sơ thẩm nhận định ông P không có yêu cầu độc lập và ông T chưa thừa nhận có nhận của ông P số tiền 250.000.000 đồng để tách việc giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/12/2019 giữa ông T với ông P bị vô hiệu để giải quyết bằng vụ án khác là không đúng vì theo biên bản phiên tòa ngày 10/7/2024 anh P trình bày: “*Nếu phía nguyên đơn hoàn trả lại cho tôi số tiền 500.000.000 đồng thì tôi đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không đồng ý thì tôi không thỏa thuận nữa, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật*”(Bút lục số 236). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu hộ ông M trả cho ông số tiền là 300.000.0000 đồng.

Để đảm bảo hai cấp xét xử, xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xét yêu cầu kháng cáo của ông P.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: H1 lại cho ông P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 309, Điều 313, và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy giải quyết lại theo thẩm quyền.

H1 lại ông Nguyễn Ngọc P 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016751 ngày 05/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

