

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 219/2025/DS-PT

Ngày 03-4-2025

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền
quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy
quyền lại quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hủy chỉnh lý biên động, hủy giấy
chứng nhận 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 Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Đinh Tiền Phương

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:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 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 16/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biên động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 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 80/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang. Chỗ ở hiện nay: Số A, Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 01 năm 2024).

2. Bà Võ Thị G, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Đường T, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C - Trưởng Văn phòng.

2. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3). Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Mộng T2 – Trưởng Văn phòng.

3. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1998. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Ông Lê Hoàng K, sinh năm 2001 (Theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 4 năm 2024).

4. Bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị H, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Phạm Ngọc T4, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: Thôn P, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 8 năm 2024).

6. Ông Lê Hoàng A, sinh năm 1992. Địa chỉ cư trú: Số G, Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Bà Phùng Thị Phương A1, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số G, Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà N1, ông Hoàng A, bà Phương A1: Luật sư Trần Văn D – Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Lê Hoàng A, bà Phùng Thị Phương A1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 10 tháng 01 năm 2024, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09 tháng 5 năm 2024 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị G và ông Nguyễn Ngọc T do ông Mai Thanh N đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2022, ông T, bà G có vay của bà T1 số tiền 80.000.000 đồng với lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay 12 tháng và bà T1 có làm

Biên bản thỏa thuận về việc vay tiền. Để làm tin bà T1 yêu cầu ông T và bà G phải ký Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 627m², thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Đến ngày 03 tháng 10 năm 2022, ông T phát hiện bà T1 đã ủy quyền lại cho ông Hoàng A tại Văn phòng C1. Sau đó, đã ký ủy quyền lại và chuyển nhượng lại cho nhiều người. Do đó, ông T và bà G yêu cầu Tòa án nhận dân huyện Đức Hòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 627m², thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T và bà G với bà T1 được Văn phòng C4 số 8758 quyền 09/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 26 tháng 9 năm 2022.

2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T và bà G có người đại diện là bà T1 với ông Lê Hoàng A được Văn phòng C1 công chứng số 14170 quyền 10/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 10 năm 2022.

3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Hoàng A với bà Thu N1 được Văn phòng C1 công chứng số 4266 quyền 08/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 09 tháng 8 năm 2023.

4. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Thu N1 với bà Phương A1 được Văn phòng C1 công chứng số 4911 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 9 năm 2023.

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà N1 với bà Phương A1 được Văn phòng C1 công chứng số 5455 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 9 năm 2023.

6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Phương A1 với ông T3 được Văn phòng C1 công chứng số 5455 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 9 năm 2023.

7. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T3 với bà H được Văn phòng C1 công chứng số 695 quyền 01/2024TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 25 tháng 01 năm 2024.

Ngoài ra, ông T và bà G yêu cầu bà T1 và những người liên quan có trách nhiệm liên đới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất nêu

trên cho ông T, bà G thì ông, bà sẽ trả lại số tiền 80.000.000 đồng cho bà T1 nếu bà T1 có yêu cầu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày như sau:

Bà xác nhận ngày 26 tháng 9 năm 2022, có cho ông T và bà G vay số tiền 80.000.000 đồng và có thể chấp lại quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, do kẹt tiền nên bà đã thế chấp lại cho ông Hoàng A với số tiền 400.000.000 đồng. Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà G về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 26 tháng 9 năm 2022. Bà không yêu cầu ông T và bà G trả lại số tiền 80.000.000 đồng và bà đồng ý trả lại ông Hoàng A số tiền 400.000.000 đồng khi ông Hoàng A yêu cầu. Đồng thời, xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Thành T3 trình bày:

Ngày 30 tháng 9 năm 2023, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với bà Thu N1 do bà Phương A1 đại diện với giá 700.000.000 đồng được Văn phòng C1 công chứng số 5455 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 9 năm 2023. Sau đó, ông T3 tiếp tục chuyển nhượng cho bà H thì phát hiện tranh chấp. Nay ông T3 yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà N1 do bà Phương A1 đại diện với ông T3 được Văn phòng C1 công chứng số 5455 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 9 năm 2023.

Hủy chỉnh lý biến động sang tên Nguyễn Thành T3 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thực hiện ngày 13 tháng 10 năm 2023.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T3 với bà H được Văn phòng C1 công chứng số 695 quyền 01/2024TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 25 tháng 01 năm 2024.

Đồng thời, buộc bà Phương A1, bà N1, ông Hoàng A, bà T1, ông T và bà G có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất quá hạn 1,67%/tháng từ ngày 30 tháng 9 năm 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 12 tháng, thành tiền 840.280.000 đồng. Ngoài ra, ông T3 không còn yêu cầu gì khác và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị H do ông Phạm Ngọc T4 đại diện trình bày:

Ngày 25 tháng 01 năm 2024, bà H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với ông T3 giá 700.000.000 đồng được Văn phòng C1 công chứng số 695 quyền 01/2024TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 25

tháng 01 năm 2024. Sau đó, bà H đi kê khai đăng ký thì phát hiện tranh chấp. Nay bà H yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T3 với bà H được Văn phòng C1 công chứng số 695 quyền 01/2024TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 25 tháng 01 năm 2024.

Đồng thời, yêu cầu ông T3 trả số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất quá hạn 1,67%/tháng từ ngày 25 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 09 tháng, thành tiền 805.201.000 đồng. Ngoài ra, bà H không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N1 trình bày:

Bà và ông Lê Hoàng A là chỗ quen biết nên vào khoảng tháng 8 năm 2023 ông Hoàng A có nhờ bà đứng tên dùm diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguyên nhân do bà Phương A1 nhận cầm giấy đất cho bà T1 nên bà Phương A1 đưa cho ông Hoàng A số tiền 400.000.000 đồng để Hoàng A mua đất của bà T1. Sau khi nhận thế chấp của bà T1 xong thì ông Hoàng A định trả lại đất cho bà Phương A1 nhưng bà Phương A1 không đứng tên được nên ông Hoàng A mới nhờ bà N1 đứng tên giùm. Ngày 12 tháng 9 năm 2023, bà N1 đã ký tên trả lại cho bà Phương A1 diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An xong nên bà N1 không còn liên quan gì trong vụ án này. Đồng thời, xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng A trình bày:

Tháng 10 năm 2022, ông có hùn tiền 200.000.000 đồng với bà Phùng Thị Phương A1 để cầm cố đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà T1 thời hạn 01 năm. Bà Phương A1 yêu cầu kêu bà N1 đứng tên giùm và ông Hoàng A đã kêu bà N1 đứng tên giùm. Sau đó, bà N1 đã ký trả lại đất cho bà Phương A1 và bà Phương A1 đã trả lại cho ông Hoàng A số tiền 200.000.000 đồng xong nên ông Hoàng A không còn liên quan gì trong vụ án này. Đồng thời, xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Phương A1 trình bày:

Bà và ông Hoàng A có hùn tiền nhận thế chấp đất của bà T1. Do bà không có đất lúa nên nhờ bà N1 đứng tên giùm. Sau đó, bà N1 đã làm thủ tục trả lại cho bà và bà đã bán cho ông T3. Nay giữa các bên phát sinh tranh chấp thì bà không có ý kiến gì cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này nếu sau này phát sinh tranh chấp thì yêu cầu giải quyết trong vụ án khác. Đồng thời, xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 nay là Văn phòng C3 do bà Nguyễn Mộng T2 – Trưởng Văn phòng đại diện trình bày:

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2022, Văn phòng C2 nay là Văn phòng C3 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G với bà Nguyễn Thị Ngọc T1. Đối tượng ủy quyền

là diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 8758 quyển số 09/2022TP/CC – SCC/HĐGD.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời Văn phòng C2 nay là Văn phòng C3 xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 do ông Trần Văn C – Trưởng Văn phòng đại diện trình bày:

- Vào ngày 03 tháng 10 năm 2022, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất (ủy quyền lại) giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G có người đại diện là bà Nguyễn Thị Ngọc T1 với ông Lê Hoàng A. Đối tượng ủy quyền là diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 14170 quyển số 10/2022TP/CC – SCC/HĐGD.

- Vào ngày 09 tháng 8 năm 2023, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G có người đại diện là bà Nguyễn Thị Ngọc T1 (theo hợp đồng 8785 ngày 26 tháng 9 năm 2022) và bà Nguyễn Thị Ngọc T1 do ông Lê Hoàng A đại diện (theo văn bản 14170 ngày 03 tháng 10 năm 2022) với bà Nguyễn Thị Thu N1. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8) tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng, số công chứng 4266 quyển số 08/2023TP/CC – SCC/HĐGD.

- Vào ngày 12 tháng 9 năm 2023, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu N1 với bà Phùng Thị Phương A1. Đối tượng ủy quyền là diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 4911 quyển số 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD.

- Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu N1 có người đại diện là bà Phùng Thị Phương A1 (theo hợp đồng 4911 ngày 12 tháng 9 năm 2023) với ông Nguyễn Thành T3. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, số công chứng 5455 quyển số 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD.

- Vào ngày 25 tháng 01 năm 2024, Văn phòng C1 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành T3 với bà Lê Thị H. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, số công chứng 695 quyển số 01/2024TP/CC – SCC/HĐGD.

Việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời, Văn phòng C1 xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 320/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G về việc “Tranh chấp vô hiệu đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biên động; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị Thu N1, bà Lê Thị H, ông Lê Hoàng A và bà Phùng Thị Phương A1.

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T và bà G với bà T1 được Văn phòng C4 số 8758 quyền 09/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 26 tháng 9 năm 2022.

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T và bà G có người đại diện là bà T1 với ông Lê Hoàng A được Văn phòng C1 công chứng số 14170 quyền 10/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 10 năm 2022.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Hoàng A với bà Thu N1 được Văn phòng C1 công chứng số 4266 quyền 08/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 09 tháng 8 năm 2023.

1.4. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Thu N1 với bà Phương A1 được Văn phòng C1 công chứng số 4911 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 9 năm 2023.

1.5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà N1 với bà Phương A1 được Văn phòng C1 công chứng số 5455 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 9 năm 2023.

1.6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Phương A1 với ông T3 được Văn phòng

C1 công chứng số 5455 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 9 năm 2023.

1.7. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T3 với bà H được Văn phòng C1 công chứng số 695 quyền 01/2024TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 25 tháng 01 năm 2024.

1.8. Đồng thời, hủy chỉnh lý biến động và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp qua các lần biến động.

Các đương sự được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với vị trí đã nêu trên. Diện tích và vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 231-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 29 tháng 6 năm 2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 13 tháng 7 năm 2023.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao 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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông T3: Buộc bà Phương A1, bà N1, ông Hoàng A, bà T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T3 số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất quá hạn 1,67%/tháng từ ngày 30 tháng 9 năm 2024 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 12 tháng, thành tổng số tiền 840.280.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T và bà G trả cho ông T3 số tiền 150.000.000 đồng để ông T3 trả cho bà H. Cụ thể, buộc bà Phương A1, bà N1, ông Hoàng A, bà T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T3 số tiền 840.280.000.000 đồng – 150.000.000 đồng = 690.280.000 đồng : 4 = 172.280.000 đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H: Buộc ông T3 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất quá hạn 1,67%/tháng từ ngày 25 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 09 tháng, thành tiền 805.201.000 đồng.

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

Ngày 13/11/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Lê Hoàng A, bà Phùng Thị Phương A1 đề ngày 13/11/2024 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: đều yêu cầu không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T, bà G không rút đơn khởi kiện, ông T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; bà N1 và ông Hoàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà Phương A1 xác định lại yêu cầu kháng cáo là bà đồng ý trả cho ông T3 số tiền đã nhận từ ông T3 là 637.000.000 đồng (số tiền 63.000.000 đồng là tiền môi giới của ông T3 nên ông T3 phải chịu) và tiền lãi theo quy định (không đồng ý trả lãi quá hạn). Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như tại Tòa án cấp sơ thẩm và bổ sung thêm như sau.

Bà Phương A1 trình bày: Bà đồng ý trả số tiền đã nhận từ ông T3 là 637.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, số tiền 63.000.000 đồng là tiền môi giới của ông T3 nên ông T3 phải chịu.

Ông Lê Hoàng A trình bày: Ông không nhận tiền từ bà Phương A1 nên không đồng ý liên đới trả.

Bà Nguyễn Thị Thu N1 trình bày: Bà không nhận tiền từ bà Phương A1, không nhận lợi ích gì khi đứng tên QSDĐ nên không đồng ý liên đới trả.

Luật sư Trần Văn D trình bày: Tháng 10/2022 ông Hoàng A và bà Phương A1 cùng nhau góp tiền để nhận thế chấp của bị đơn là bà T1 với số tiền 400.000.000 đồng đối với thửa đất số 1497 bằng hình thức hợp đồng ủy quyền. Thời hạn ủy quyền 01 năm, khi hết thời hạn ông Hoàng A sẽ cho bà T1 tất toán khoản nợ để xóa thế chấp, tuy nhiên khi hết thời hạn 01 năm ông Hoàng A đã liên hệ bà T1 nhưng bà T1 né tránh. Vì bà Phương A1 không đứng tên được trên GCNQSDĐ nên ông Hoàng A và bà Phương A1 đã thống nhất nhờ bà N1 đứng tên giùm trên GCNQSDĐ. Sau khi bà N1 đứng tên GCNQSDĐ thì ngày 12/9/2023 bà N1 đã ký hợp đồng ủy quyền trả lại đất cho bà Phương A1. Từ thời điểm này bà N1 không còn liên quan đến thửa đất và vụ việc này. Sau khi bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phương A1, bà Phương A1 đã hoàn trả lại ông Hoàng A số tiền 200.000.000 đồng mà ông Hoàng A đã đưa bà Phương A1 thời điểm nhận thế chấp của bà T1. Từ thời điểm này, ông Hoàng A không còn liên quan đến thửa đất và các giao dịch tiếp theo.

Ngày 30/9/2023, bà Phương A1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T3. Giữa bà Phương A1 và ông T3 có ký kết Giấy cầm tài sản ngày 30/9/2023 với nội dung bà Phương A1 cầm tài sản là thửa đất trên cho ông T3 với số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn 01 năm. Tuy nhiên, ông T3 đã trừ đi lãi suất 6%/2tháng (3%/tháng) là 63.000.000 đồng nên thực tế bà Phương A1 chỉ nhận từ ông T3 số tiền 637.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên xử buộc ông Hoàng A cùng bà Phương A1, bà N1 và bà T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T3 là không khách quan, không phù hợp với các chứng cứ, lời khai vụ án. Căn cứ các khoản 1, 2, 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì hợp đồng vô hiệu do giả tạo không làm phát sinh nghĩa vụ bồi thường. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại chỉ phát sinh khi có thiệt hại thực tế xảy ra, có lỗi của một bên trong giao dịch và có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại.

Nguyên tắc chung khi các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu thì các bên sẽ hoàn trả lại đất mà không mặc nhiên phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Nếu đất đã được hoàn trả đúng nguyên trạng thì không có thiệt hại thực tế xảy ra, đồng nghĩa không có căn cứ yêu cầu bồi thường. Nếu hợp đồng ủy quyền hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức che giấu hợp đồng vay tiền thì thực chất đây là hợp đồng vay tài sản có thể chấp.

Khi hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay thì các bên sẽ quay về quan hệ vay tiền – thế chấp. Người vay vẫn phải hoàn trả số tiền đã vay. Giao dịch dân sự là ủy quyền QSDĐ giữa ông T, bà G và bà T1 bị vô hiệu vì giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay dẫn đến các giao dịch sau là ủy quyền lại, chuyển nhượng đều vô hiệu. Do đó, theo quy định trên, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ông Hoàng A nhận thế chấp từ bà T1 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, bà T1 phải hoàn trả cho ông Hoàng A số tiền 400.000.000 đồng. Ông Hoàng A không nhận được khoản tiền hay lợi ích nào từ việc bà Phương A1 giao dịch chuyển nhượng với ông T3 nên không có cơ sở pháp lý nào ông Hoàng A phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông T3. Bà N1 không nhận được bất kỳ khoản tiền hay lợi ích gì từ việc đứng tên giùm bà Phương A1, bà N1 đã không còn liên quan đến vụ việc kể từ thời điểm bà N1 ký ủy quyền trả lại đất cho bà Phương A1, việc bà Phương A1 chuyển nhượng thửa đất cho ông T3 bà N1 không biết, bà N1 không có liên quan và không nhận được khoản tiền lợi ích nào từ việc bà Phương A1 giao dịch chuyển nhượng với ông T3 nên không có cơ sở pháp lý nào bà N1 phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông T3.

Bà Phương A1 chấp nhận hoàn trả cho ông T3 số tiền đã nhận từ ông T3 là 637.000.000 đồng, tuy nhiên bà Phương A1 không chấp nhận khoản tiền lãi quá hạn là 1,67%/tháng từ ngày 30/9/2023 đến ngày 30/9/2024. Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: *“Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.”*. Vì Giấy cầm tài sản giữa bà Phương A1 và ông T3 ký ngày 30/9/2023 có thời hạn 01 năm, tức có thời hạn đến ngày 30/9/2024. Thời điểm xét xử sơ thẩm là 09/9/2024, tức thời hạn của giao dịch dân sự giữa bà Phương A1 và ông T3 chưa hết hiệu lực, nên việc ông T3 yêu cầu bà Phương A1 phải trả tiền lãi với lãi suất quá hạn 1,67%/tháng là không có cơ sở pháp lý.

Từ những phân tích trên, kính đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông A1, bà N1, bà Phương A1.

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: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm thì kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Lê Hoàng A, bà Phùng Thị Phương A1 không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Phương A1, bà N1, ông Hoàng A, bà T1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông T3 số tiền 690.280.000 đồng nhưng lại chia theo phần mỗi người 172.280.000 đồng là không phù hợp theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

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 hoặc đã được triệu tập hợp lệ, 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 bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Lê Hoàng A, bà Phùng Thị Phương A1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Đối với Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 9 năm 2022 giữa ông T bà G với bà T1: Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận (về việc vay tiền) ngày 26/9/2022 (ngày 26/9/2023) được ký kết giữa ông T, bà G với bà T1; lời thừa nhận của ông T bà G và bà T1 rằng hai bên chỉ giao dịch vay 80.000.000 đồng với lãi suất 1,5% tháng tính từ ngày nhận tiền, hai bên ký HĐUQ là để làm tin đảm bảo cho hợp đồng vay bằng việc thế chấp GCNQSDĐ của ông T bà G. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này là giả tạo che giấu hợp đồng vay và tuyên xử vô hiệu là có cơ sở.

[5] Đối với Hợp đồng ủy quyền lại ngày 03/10/2022 giữa ông T bà G (do bà T1 đại diện) với ông Hoàng A; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2023 giữa ông T bà G (do ông Hoàng A đại diện theo Hợp đồng ủy quyền lại ngày 03/10/2022) với bà N1; Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 12/9/2023 giữa bà N1 với bà Phương A1. Xét thấy, theo nhận định tại đoạn [4] thì ông T bà G và bà T1 đều biết giao dịch với ông Hoàng A là vay tiền; còn theo lời khai của ông Hoàng A, bà Phương A1 và bà N1 thống nhất xác định rằng ông Hoàng A hùn 200.000.000 đồng và bà Phương A1 hùn 300.000.000

đồng (tức vốn 500.000.000 đồng) để cầm cố, thế chấp [bằng hợp đồng ủy quyền lại ngày 03/10/2022 giữa ông T bà G (do bà T1 đại diện) với ông Hoàng A] thửa đất 1497 (nay là thửa 948), do bà Phương A1 không có đất lúa nên ông Hoàng A nhờ bà N1 đứng tên giùm [bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2023 giữa ông T bà G (do ông Hoàng A đại diện theo Hợp đồng ủy quyền lại ngày 03/10/2022) với bà N1], sau đó bà N1 đã làm thủ tục trả lại (bằng Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 12/9/2023 giữa bà N1 với bà Phương A1) cho bà Phương A1 và bà Phương A1 đã hoàn trả cho ông Hoàng A 200.000.000 đồng. Do ông Hoàng A, bà Phương A1 và bà N1 xác định giao dịch giữa bà T1 với ông Hoàng A, bà Hoàng A là giao dịch mà bà T1 cầm cố, thế chấp đất để vay tiền của ông Hoàng A, bà Phương A1 và nhờ bà N1 đứng tên giùm HDCN, HDUQ. Với các lý do trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các hợp đồng này là giả tạo che giấu hợp đồng vay và tuyên xử vô hiệu là có cơ sở.

[6] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2023 giữa bà N1 (do bà Phương A1 đại diện) với ông T3: Xét thấy, bà Phương A1 và ông T3 khai không thống nhất, có khi cho rằng hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng thửa đất 948 với giá 700.000.000 đồng, có khi khai hai bên thỏa thuận cầm cố, thế chấp thửa đất 948 với số tiền 700.000.000 đồng (bút lục 27, 51, 52, 112, 191, 192) nhưng đất vẫn do ông T bà G quản lý sử dụng, bà Phương A1 không chứng minh được hai bên có việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giao nhận đất và tiền mua bán đất). Trong khi bà Phương A1 thừa nhận các hợp đồng trước đó thực chất là hợp đồng vay, đồng thời ông T3, bà Phương A1 có cung cấp cho Tòa án Giấy cầm tài sản ngày 30/9/2023 giữa bà Phương A1 với ông T3 thể hiện bà Phương A1 cầm cố cho ông T3 GCNQSDĐ thửa đất 948 với số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất theo thỏa thuận, thời hạn 12 tháng; ông T3 và bà H có cung cấp Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 25/01/2024 thể hiện ông T3 thế chấp cho bà H GCNQSDĐ thửa đất 948 với số tiền 700.000.000 đồng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này là giả tạo che giấu hợp đồng vay và tuyên xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có cơ sở.

[7] Ngoài ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền lại, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên còn bị vô hiệu do trái pháp luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai 2013, vì tại Điều 292 Bộ luật Dân sự 2015 quy định các biện pháp đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ (trong trường hợp này là hợp đồng vay) là không bao gồm các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền lại, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[8] Về kháng cáo của bà Phương A1 chỉ đồng ý trả cho ông T3 637.000.000 đồng (số tiền đã nhận từ ông T3) và tiền lãi theo quy định, không đồng ý trả lãi quá hạn (1,67%/tháng). Luật sư Trần Văn D và bà Phương A1 cho rằng số tiền 63.000.000 đồng (700.000.000 đồng - 637.000.000 đồng) là khoản lãi với mức lãi suất 6%/2tháng (3%/tháng) mà bà Phương A1 phải trả nhưng bị ông Thái T5 trước vào khoản vay 700.000.000 đồng, bà Phương A1 chỉ thực

nhận 637.000.000 đồng nên số tiền 63.000.000 đồng này là tiền môi giới, ông T3 phải chịu.

[9] Xét thấy, bà Phương A1 và ông T3 xác nhận khoản vay 700.000.000 đồng và hai bên đã giao nhận tiền, bà Phương A1 không chứng minh được ông T3 chỉ giao cho bà 637.000.000 đồng hoặc ông T3 đã trừ đi khoản lãi 63.000.000 đồng (3%/tháng) là nên bà Phương A1 phải có nghĩa vụ trả nợ gốc cho ông T3 700.000.000 đồng. Tại Giấy cầm tài sản giữa bà Phương A1 và ông T3 ký ngày 30/9/2023 thể hiện bà Phương A1 cầm cho ông T3 GCNQSDĐ thời hạn 12 tháng, lãi suất theo thỏa thuận có thời hạn 01 năm là đến ngày 30/9/2024, thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 09/9/2024 là còn trong thời hạn vay nên bà Phương A1 không phải chịu lãi suất quá hạn. Tuy nhiên, hai bên xác nhận mức lãi mà ông T3 cho bà Phương A1 vay là 3%/tháng, do đó bản án sơ thẩm đã điều tiết lại mức lãi trong thời hạn 12 tháng là 20%/năm (tức 1,67%/tháng) tính từ ngày vay 30/9/2023 đến ngày 09/9/2024 là phù hợp, nhưng bản án sơ thẩm lại ghi *“bà Phương A1 phải chịu lãi suất quá hạn 1,67%/tháng”* là không đúng, cần sửa bản án sơ thẩm về phần này. Hơn nữa, bản án sơ thẩm tính lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án là không chính xác, làm ảnh hưởng quyền lợi của ông T3, lẽ ra lãi chậm thi hành án phải tính theo mức lãi thỏa thuận kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, tuy nhiên ông T3 không kháng cáo về phần này và có lợi cho bà Phương A1 nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[10] Về kháng cáo của bà N1 và ông Hoàng A không đồng ý liên đới trả số tiền vay cho ông T3 840.280.000 đồng (gồm gốc 700.000.000 đồng và lãi 140.280.000 đồng) như án sơ thẩm đã xử, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[11] Các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy quyền lại, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu nhưng các hợp đồng vay tiền giữa các bên vẫn có hiệu lực. Tuy nhiên, bà Phương A1 và ông T3 khi cho rằng hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng, khi khai hai bên thỏa thuận cầm cố, thế chấp số tiền 700.000.000 đồng, ông T3 và bà Phương A1 cũng không thống nhất xác nhận việc vay 700.000.000 đồng là giao dịch riêng giữa hai người, trong khi ông T3 giao tiền cho bà Phương A1 như đã nhận định là cho vay là trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2023 giữa bà N1 (do bà Phương A1 đại diện) với ông T3, đây là giao dịch giữa bà N1 với ông T3, bà Phương A1 chỉ đại diện cho bà N1 trực tiếp nhận tiền. Còn ông Hoàng A, bà Phương A1 và bà N1 đều thống nhất khai do bà Phương A1 không có đất lúa nên ông Hoàng A nhờ bà N1 đứng tên giùm bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2023 giữa ông T và G (do ông Hoàng A đại diện theo Hợp đồng ủy quyền lại ngày 03/10/2022) với bà N1. Như vậy theo các giao dịch này thì bà Phương A1 đại diện bà N1 nhận tiền từ ông T3, còn bà N1 chỉ đứng tên QSDĐ giùm cho ông Hoàng A và bà Phương A1 do đó người trực tiếp nhận tiền (bà Phương A1), người đứng tên giùm (bà N1) và người thực chất tham gia giao dịch vay tiền (ông Hoàng A, bà Phương A1) phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà T1 (bà T1 không kháng cáo) trả tiền cho ông T3 như án sơ thẩm đã

xử là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, bà T1, ông Hoàng A, bà N1 và bà Phương A1 người nào đã thực hiện nghĩa vụ liên đới trả tiền cho ông T3 thì có quyền yêu cầu người thụ hưởng số tiền 700.000.000 đồng từ ông T3 phải hoàn trả lại cho mình vì đã thực hiện nghĩa vụ liên đới.

[12] Do đó, bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Phương A1, bà N1, ông Hoàng A, bà T1 mỗi người có trách nhiệm trả cho ông T3 172.280.000 đồng, đây không phải thực hiện nghĩa vụ liên đới mà là thực hiện nghĩa vụ riêng rẽ quy định tại Điều 287 Bộ luật Dân sự, là không phù hợp cần sửa bản án sơ thẩm về phần này. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30 tháng 9 năm 2023 giữa bà N1 với bà Phương A1 là không đúng, vì bà N1 với bà Phương A1 chỉ có ký hợp đồng ủy quyền, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không tuyên phần này. Ông T là người cao tuổi được miễn án phí, cấp sơ thẩm tuyên ông T không phải chịu án phí là không chính xác, cần sửa cách tuyên theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[13] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N1, ông Hoàng A, bà Phương A1 như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N1, ông Hoàng A, bà Phương A1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

[15] Những quyết định 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 bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Lê Hoàng A, bà Phùng Thị Phương A1.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 320/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 165 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 288, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 133, 137, 223, 226 của Luật Đất đai năm 2024; các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biên động; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị Thu N1, bà Lê Thị H, ông Lê Hoàng A và bà Phùng Thị Phương A1.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa đất 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G với bà Nguyễn Thị Ngọc T1 được Văn phòng C4 số 8758 quyền 09/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 26 tháng 9 năm 2022.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa đất 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G (do bà Nguyễn Thị Ngọc T1 đại diện) với ông Lê Hoàng A được Văn phòng C1 công chứng số 14170 quyền 10/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 10 năm 2022.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa đất 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G (do ông Lê Hoàng A đại diện theo Hợp đồng ủy quyền lại ngày 03/10/2022) với bà Nguyễn Thị Thu N1 được Văn phòng C1 công chứng số 4266 quyền 08/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 09 tháng 8 năm 2023.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa đất 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu N1 với bà Phùng Thị Phương A1 được Văn phòng C1 công chứng số 4911 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 12 tháng 9 năm 2023.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa đất 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thu N1 (do bà Phùng Thị Phương A1 đại diện) với ông Nguyễn Thành T3 được Văn phòng C1 công chứng số 5455 quyền 09/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 9 năm 2023.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 627m² thuộc thửa đất 1497, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 948, tờ bản đồ 8), tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Thành T3 với bà Lê Thị H được Văn phòng C1 công chứng số 695 quyền 01/2024TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 25 tháng 01 năm 2024.

- Hủy chỉnh lý biên động và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp qua các lần biên động.

Các đương sự được quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với vị trí đã nêu trên. Diện tích và vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 231-

2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 29 tháng 6 năm 2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 13 tháng 7 năm 2023.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao 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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành T3.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Ngọc T, bà Võ Thị G trả cho ông Nguyễn Thành T3 số tiền 150.000.000 đồng (trong tổng số tiền 840.280.000 đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Lê Hoàng A và bà Phùng Thị Phương A1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thành T3 số tiền 690.280.000 đồng (840.280.000.000 đồng – 150.000.000 đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị H.

Buộc ông Nguyễn Thành T3 có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị H số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất 1,67%/tháng từ ngày 25 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 09 tháng, thành tiền 805.201.000 đồng.

4. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Thanh Ngọc T6, bà Võ Thị G tự nguyện chịu số tiền 28.064.000 đồng, đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 phải chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền và ủy quyền lại quyền sử dụng đất sung vào ngân sách Nhà nước;

- Ông Lê Hoàng A phải chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 8.614.000 đồng về nghĩa vụ trả nợ cho ông T3. Tất cả sung vào ngân sách Nhà nước;

- Bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 8.614.000 đồng về nghĩa vụ trả nợ cho ông T3. Tất cả sung vào ngân sách Nhà nước;

- Bà Phùng Thị Phương A1 phải chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 8.614.000 đồng về nghĩa vụ trả nợ cho ông T3. Tất cả sung vào ngân sách Nhà nước;

- Ông Nguyễn Thành T3 phải chịu 600.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 36.000.000 đồng án phí về nghĩa vụ trả tiền cho bà H sung vào ngân sách Nhà nước, ông T3 được khấu trừ 1.200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 5448 và 5451 cùng ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Ông T3 còn phải tiếp tục nộp số tiền 35.400.000 đồng.

- Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sung vào ngân sách Nhà nước, bà H được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 5426 ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. H1 lại cho bà H số tiền 18.075.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 5425 ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

- Ông Nguyễn Ngọc T được miễn tiền án phí.

- Bà Võ Thị G phải chịu 3.750.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm về nghĩa vụ trả tiền cho ông Thái S vào ngân sách Nhà nước.

7. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Lê Hoàng A, bà Phùng Thị Phương A1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0006627, số 0006626, số 0006625 cùng ngày 13/11/2024 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Hòa.

8. 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.

9. 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;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc