

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 229/2025/DS-PT

Ngày 09-4-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền
quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu, hủy quyết định hành
chính

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Ông Đinh Tiền Phương

- 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 02 và 09 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 78/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định hành chính”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 330/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Ngọc T, sinh năm 1966. Địa chỉ thường trú: Số B, đường L, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/10/2024).

- Bị đơn: Ông Hà Văn Ú, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

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

1. Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1998. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc S1, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: 321/5/5 đường C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024).

2. Bà Hà Thị Phương M, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C3. Địa chỉ chi nhánh: Số C Hậu Giang, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Đào Kim B – Chuyên viên tổ tụng - Phòng Xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ.

+ Ông Hồng Nguyễn Đình K – Trưởng bộ phận xử lý nợ - Phòng xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ.

+ Ông Phạm Ngọc T1 – Giám đốc Phòng Xử lý nợ - Phòng xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ.

Cùng địa chỉ: Lầu A, Số I C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C5). Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Văn phòng C6. Địa chỉ trụ sở: Số C, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C do bà Nguyễn Thị Kim C1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/6/2023, ông Hà Văn Ú có cho ông C vay 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Ông C có thể chấp cho ông Ú 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 603161, số vào sổ cấp GCN: “CH”00199, thửa đất số 368, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.066m², đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 29/4/2014 và do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An chỉnh lý biến động ngày 03/6/2016.

Ngày 11/7/2023, ông Ú yêu cầu ông C ký Hợp đồng ủy quyền (viết tắt là HĐUQ) đối với phần đất trên để đảm bảo khoản vay.

Đến nay, ông C biết được, ngày 12/7/2023, ông Ú đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) (không có tài sản) với ông Huỳnh Văn S, thửa đất số 209 (368 cũ), tờ bản đồ số 50 (34 cũ), diện tích 3.066m² tại Văn phòng C4, số công chứng 3348, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Trong thời gian thế chấp, ông C có đóng lãi được 01 tháng cho ông Ú với số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) qua số tài khoản 1020137263, Ngân hàng V1, chủ tài khoản Nguyễn An K1 theo yêu cầu của ông Ú.

Nhiều lần ông C liên lạc với ông Ú để yêu cầu chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) nhưng ông Ú không đồng ý mà tránh né. Việc làm của ông Ú là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C.

Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy HĐUQ ngày 11/7/2023 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Hà Văn Ú, số công chứng 3343, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 và ông C sẽ hoàn trả lại số tiền 700.000.000 đồng mà ông đã vay.

- Tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ (không có tài sản) ngày 12/7/2023 giữa ông Hà Văn Ú với ông Huỳnh Văn S, số công chứng 3348, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4.

Ngày 28/9/2023, ông C có đơn khởi kiện bổ sung, theo đó ông C yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐTCQSDĐ) giữa ông Huỳnh Văn S với Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C3 (viết tắt là V2) theo hồ sơ số 5665 ngày 04/8/2023 tại Văn phòng C6.

Tại phiên Tòa, bà C1 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, thay vì yêu cầu tuyên hủy HĐUQ ngày 11/7/2023 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Hà Văn Ú, số công chứng 3343, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4 thì nay ông C yêu cầu tuyên vô hiệu HĐUQ trên.

Bị đơn là ông Hà Văn Ú trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C vì ông đã chuyển nhượng thửa đất số 209 (thửa cũ số 368) tờ bản đồ số 50 (tờ bản đồ 34 cũ), đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông và ông C có xác lập hợp đồng vay tài sản. Giấy mượn tiền ngày 11/6/2023 là chữ ký tên và dấu lấn tay bên cho mượn là của ông. Để đảm bảo khoản vay thì ông C có ra ký với ông H quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ông đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông C và ông C cũng đã bàn giao đất cho ông sử dụng. Hiện nay, ông đã chuyển nhượng cho ông S, ông S đã trả đủ tiền cho ông và ông đã bàn giao đất cho ông S quản lý, sử dụng.

Trong vụ án này, nếu Tòa án tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện trong một vụ án khác. Do bận việc nên ông có làm đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Văn S, người đại diện theo ủy quyền của ông S là ông Phạm Quốc SI trình bày:

Ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 50 (tờ bản đồ 34 cũ), đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là hoàn toàn hợp pháp. Ông S không nhớ nhận chuyển nhượng bao nhiêu tiền nhưng đã giao đủ số tiền cho ông Ú, ông Ú ra ký HĐCNQSDĐ trên cho S và đã bàn giao đất theo biên bản năm 2023. Do là đất trống nên ông S không biết thửa đất trên là đất tranh chấp giữa ông C2 với ông Ú. Đến tháng 8/2023 thì ông S đã thế chấp thửa đất nêu trên tại V2. V2 có xuống xem xét, thẩm định đất trước khi cho vay.

Nay ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Hà Thị Phương M trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C. Do quyền sử dụng thửa đất số 368, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.066m², đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản chung của bà và ông C nên bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết:

- Tuyên vô hiệu HĐUQ quyền sử dụng đất giữa ông C và ông Ú.
- Tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông Ú và ông S.
- Tuyên vô hiệu HĐTCQSDĐ giữa ông S và V2.

Do bận công việc nên bà M có đơn xin vắng mặt trong các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP V có người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là ông Đào Kim B trình bày:

Ngày 04/8/2023, ông Huỳnh Văn S có vay tại V2 số tiền 7.000.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh. Để đảm bảo khoản vay, ông S đã tự nguyện thế chấp tài sản, trong đó có quyền sử dụng thửa đất số 368, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.066m², đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. HĐTCQSDĐ đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông S trả nợ đúng hạn nên V2 không yêu cầu gì đối với khoản vay thế chấp này trong vụ án.

Đối với việc vay và thế chấp tài sản giữa ông S và V2 là đúng theo quy định của pháp luật. V2 là người thứ ba ngay tình khi thực hiện giao dịch thế chấp tài sản với ông S. V2 đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho ông S ngày

31/7/2023 để thực hiện thủ tục thẩm định tài sản, thẩm định cho vay. Việc nhận tài sản thế chấp, ký hợp đồng thế chấp tài sản và ký thế chấp đối với tài sản này của ông S là đúng quy định pháp luật. Cụ thể:

- Ông S đã tự nguyện cung cấp cho V2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông S ngày 31/7/2023 để làm cơ sở thế chấp cho việc thực hiện vay vốn, đề nghị V2 cấp tín dụng.

- Theo khoản 19 Điều 5 Hợp đồng thế chấp, ông S cam kết “toàn bộ tài sản bảo đảm ... hiện không có bất cứ tranh chấp nào ...”, cho đến thời điểm V2 ký kết hợp đồng thế chấp, V2 không biết và cũng không nhận được bất cứ công văn, thông báo, tài liệu nào của cá nhân, cơ quan có thẩm quyền về việc giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản mà ông S dùng để bảo đảm cho khoản vay của mình.

- Việc V2 chấp nhận thế chấp bất động sản theo đúng quy định của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An (có Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

- V2 đã đi xem xét, thẩm định và thấy đây là đất trống, không ai quản lý nên mới cho ông S thế chấp GCNQSDĐ.

Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự thì V2 thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu nên được bảo vệ quyền lợi. Đồng thời, tại Điều 317 của Luật này thì: Thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 320 Luật này thì nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản là “*Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ Luật này...*”; khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 thì quyền của bên nhận thế chấp là “*xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*”. Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm đảm bảo quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để đảm bảo quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản. Cho nên, trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho

Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

Qua trình bày và các căn cứ pháp lý nêu trên thì V2 có ý kiến như sau:

- V2 không yêu cầu gì đối với ông Huỳnh Văn S trong vụ án.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy HĐTCQSDĐ giữa ông Huỳnh Văn S và V2 theo hồ sơ số 5665 ngày 04/8/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 có văn bản trình bày:

Vào ngày 11/7/2023, Văn phòng C5 có ký 01 HĐUQ, số công chứng 3343, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Trần Hữu T2 – Nguyên Trưởng văn phòng ký ngày 11/7/2023 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Hà Văn Ú. Từ lúc tiếp nhận hồ sơ, xử lý hồ sơ đến việc ký vào HĐUQ, Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, trách nhiệm, nghĩa vụ của công chứng viên theo đúng quy định của Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Do bận công việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C6 có văn bản trình bày:

Vào ngày 04/8/2023, Văn phòng C6 có nhận được yêu cầu công chứng HĐTCQSDĐ đối với thửa đất số 455, tờ bản đồ số 50, đất tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Huỳnh Văn S và Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C3, số công chứng 3277, quyền số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Từ lúc tiếp nhận hồ sơ, xử lý hồ sơ đến việc ký vào HĐUQ, Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, trách nhiệm, nghĩa vụ của công chứng viên theo đúng quy định của Luật công chứng và các quy định khác của pháp luật.

Do bận công việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 330/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C do bà Nguyễn Thị Kim C1 là người đại diện theo ủy quyền về việc “Tranh chấp HĐUQ quyền sử dụng đất, yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định hành chính” đối với bị đơn ông Hà Văn Ú.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu:

- HĐUQ ngày 11/7/2023 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Hà Văn Ú, số công chứng 3343, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4.

- HĐCNQSĐĐ (không có tài sản) ngày 12/7/2023 giữa ông Hà Văn Ú với ông Huỳnh Văn S, số công chứng 3348, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C do bà Nguyễn Thị Kim C1 đối với bị đơn ông Hà Văn Ú về yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu HĐTCQSĐĐ giữa ông Huỳnh Văn S với V2 theo hồ sơ số 5665 ngày 04/8/2023 tại Văn phòng C6.

4. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết, nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

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

Ngày 20/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà nhận được đơn kháng của ông Nguyễn Văn C là nguyên đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐTCQSĐĐ giữa ông Huỳnh Văn S với V2 theo hồ sơ số 5665 ngày 04/8/2023 tại Văn phòng C6.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện của ông Nguyễn Văn C là ông Ngô Ngọc T trình bày: Trước đây ông C có hỏi vay tại Ngân hàng A thì Ngân hàng A có xuống thẩm định đất thì nói là có con đường nên ảnh hưởng đến thu hồi nợ nếu nợ xấu. Sau đó, ông C mới vay bên ông Ú và có lập HĐUQ nhưng ông Ú lại ký chuyển nhượng qua ông S để ông S đi thế chấp là không đúng. Con đường này rộng khoảng 4m, dài từ lộ nhựa Bàu Sen chạy thẳng vào bên trong các thửa của các hộ bên trong hiện đã trải đá xanh do ông C đã bán cho các hộ dân bên trong khoảng 5-6 năm trước, bán bằng giấy viết tay. Việc Ngân hàng thế chấp quyền sử dụng đất này ảnh hưởng quyền lợi đến các hộ dân cũng như ông C nên đề nghị tuyên vô hiệu HĐTCQSĐĐ.

Người đại diện của V2 là ông H1 Nguyễn Đình K trình bày: Khi V2 thẩm định cho vay thì trên đất là đất trống không có đường nên việc thế chấp của ông S là hợp pháp, do đó V2 không đồng ý ý kiến của ông C.

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

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

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ

đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Đối với việc vay 7.000.000.000 đồng của ông S tại V2 có thể chấp tài sản là 02 thửa đất, trong đó có quyền sử dụng thửa đất số 368 là đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, đất thế chấp là đất trống, lúc xem xét, thẩm định cho vay thì không có ai tranh chấp, vì vậy V2 là người thứ ba ngay tình khi thực hiện giao dịch thế chấp tài sản với ông S. Ngân hàng đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho ông S ngày 31/7/2023 để thực hiện thủ tục thẩm định tài sản, thẩm định cho vay. Việc nhận tài sản thế chấp, ký hợp đồng thế chấp tài sản và ký thế chấp đối với tài sản này của ông S là đúng quy định pháp luật nên V2 là người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu nên được bảo vệ quyền lợi theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn trình bày trên thửa đất số 368 có phần đất ông C đã bán cho các hộ dân phía trong làm đường đi từ trước đến nay nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc mua bán đất làm đường đi. Như vậy, HĐTCQSDĐ số 5665 ngày 04/8/2023 giữa ông Huỳnh Văn S với V2 không bị vô hiệu.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của ông C không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên 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 nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Về HĐUQ ngày 11/7/2023 giữa ông C với ông Ú, HĐCNQSDĐ giữa ông C (do ông Ú đại diện) với ông S: Cấp sơ thẩm nhận định và xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng này là có cơ sở.

[5] Đối với HĐTCQSDĐ giữa ông S với V2: Sau khi nhận chuyển nhượng và đứng tên GCNQSDĐ thì ông S vay tiền tại V2 và thế chấp GCNQSDĐ thửa 368, HĐTCQSDĐ có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tại cấp sơ thẩm, V2 trình bày khi nhận thế chấp thì V2 có trực tiếp xuống thăm định hiện trạng đất để làm căn cứ cho vay nên tại thời điểm này là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất nên việc thế chấp là hợp pháp. Xét thấy, căn cứ vào Biên bản khảo sát hiện trạng - nhà đất ngày 19/7/2023 do V2 cung cấp có ông S và đại diện V2 ký thì thời điểm này thì quyền sử dụng đất đang là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất, cho nên V2 cũng không thể biết được quyền sử dụng đất bị hạn chế do nguyên nhân nào khác. Do đó, mặc dù HĐCNQSDĐ giữa ông C với ông S bị vô hiệu nhưng ông S đã chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác là HĐTCQSDĐ với V2 nên V2 là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự nên được bảo vệ quyền lợi. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu vô hiệu HĐTCQSDĐ là phù hợp.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông C trình bày ông C đã chuyển nhượng (bằng giấy viết tay) một phần thửa 368 làm lối đi cho những hộ bên trong khoảng 5-6 năm trước khi uỷ quyền cho ông Ú, lối đi hiện đã trải đá xanh có chiều ngang khoảng 4m, chiều dài từ lộ nhựa Bàu Sen chạy thẳng vào các thửa của các hộ bên trong. Việc V2 nhận thế chấp quyền sử dụng đất này ảnh hưởng quyền lợi đến các hộ dân và ông C nên đề nghị tuyên vô hiệu HĐTCQSDĐ. Xét thấy, ông C khi vay tiền ông Ú nhưng lập HĐUQ cho ông Ú toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 368 mà không thông báo cho ông Ú cũng như các hộ dân mà ông C đã chuyển nhượng lối đi biết việc đã chuyển nhượng một phần đất này thì cũng là do lỗi của ông C. Việc chuyển nhượng này ông C không đặt ra tại cấp sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét, nếu quyền và lợi ích bị xâm phạm thì người bị xâm phạm có yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[8] Từ nhận định trên, ông C kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ký kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C là người cao tuổi có yêu cầu miễn nên cho ông C được miễn.

[10] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 330/2024/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà.

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, 133, 357, 464 và 468 Bộ luật Dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định hành chính” đối với bị đơn ông Hà Văn Ú.

2. Tuyên bố các hợp đồng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 11/7/2023 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Hà Văn Ú, số công chứng 3343, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) ngày 12/7/2023 giữa ông Hà Văn Ú với ông Huỳnh Văn S, số công chứng 3348, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn ông Hà Văn Ú về yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn S với Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C3 theo hồ sơ số 5665 ngày 04/8/2023 tại Văn phòng C6.

4. Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết, nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hà Văn Ú có nghĩa vụ chịu số tiền 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng) và phải trả số tiền này cho ông Nguyễn Văn C.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0005557 ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H2 lại cho ông C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

- Bà M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hà Văn Ú phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C được miễn. Hoàn trả 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0005663 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. 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.

7. 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 Hoà;
- Chi cục THADS huyện Đức Hoà;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc