

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 277/2022/DS-PT

Ngày 15-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 223/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 249/2022/QĐ-PT ngày 24/11/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn M, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp C, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Võ Thị Mộng H, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp B, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lợi Phi P, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp B, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H, ông P: Ông Lê Văn C, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố A, phường C1, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 30/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn T), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp C, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1981; địa chỉ: số 41, tổ 2, khu phố 4, phường Ch, thị xã B1, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Tô Thị P1, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp B, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Điều C1, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện G, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị H1, chức vụ: Chấp hành viên (Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 18/QĐ-CCTHADS ngày 06/12/2022). Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

6. Văn phòng Công chứng M1; địa chỉ: lô G, ô 21, 22, khu phố M2, phường H, thành phố M3, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thế H2, chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Văn phòng Công chứng Th, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: ấp C, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương,

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Ngọc B1, chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Võ Thị Mộng H, ông Lợi Phi P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/10/2021; biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2022; biên bản hòa giải ngày 06/5/2022, ngày 16/5/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Ông M không quen biết bà Võ Thị Mộng H, ông Lợi Phi P, bà Nguyễn Thị T1. Do có nhu cầu cần mua đất nên ngày 14/5/2018, qua sự giới thiệu của bà T1, ông M có đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông P, bà H phần đất diện tích 666m², thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CS05723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2018 cho bà Võ Thị Mộng H với giá 1.840.000.000 đồng. Cùng ngày, ông M đã giao tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà H, ông P, việc ký kết hợp đồng đặt cọc có

làm hợp đồng đặt cọc nhưng thời gian đã lâu, ông M đã để thất lạc hợp đồng đặt cọc. Hai bên thống nhất ký hợp đồng ủy quyền thay cho ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích ông M có quyền chuyển nhượng luôn cho người khác và không phải nộp thuế cho Nhà nước. Do còn nợ tiền bà T1 nên bà H, ông P giao bản chính GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 cho bà T1 cất giữ. Vào ngày 14/6/2018, bà T1 giao bản chính GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 cho bà H, ông P và ông M ký hợp đồng ủy quyền, ký xong trả lại cho bà T1 giữ. Cùng ngày 14/6/2018, ông M trực tiếp thanh toán số tiền còn lại 1.740.000.000 đồng cho bà H, ông P ngay tại nhà bà T1, sau đó bà H, ông P lấy tiền từ ông M trả cho bà T1 tiền nợ 1.600.000.000 đồng; bà T1 trả giấy nợ và bản chính GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 cho bà H và bà H giao lại cho ông M cất giữ. Tại thời điểm ông M giao tiền cho bà H, ông P có mặt bà T1, bà H, ông P và ông Điều C1 nhưng không làm giấy giao nhận tiền hay giấy thanh toán do nghĩ rằng hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ. Sau đó một thời gian ông M suy nghĩ lại, ông M có làm giấy giao nhận tiền là giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 yêu cầu bà H, ông P ký đã nhận tiền, ông M nhờ người gửi Giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 cho bà H, ông P ký, sau đó bà H gửi lại cho ông M nên ông M không biết chắc chắn bà H có ký tên vào giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 hay không. Nay bà H không thừa nhận chữ ký, yêu cầu đi giám định thì ông M nghĩ chắc bà H không ký tên, cho người khác ký thay, bà H có âm mưu ngay từ đầu nên ông M xin rút lại chứng cứ là giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 và không yêu cầu giám định.

Ngày 25/6/2018, ông M chuyển nhượng lại phần đất này cho em gái tên Phạm Thị T2, cũng ký hợp đồng ủy quyền, ông M giao bản chính GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 cho bà T2 cất giữ. Bà T2 quản lý, sử dụng đất từ năm 2018 cho đến nay. Vào tháng 10/2021, ông M và bà T2 được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T mời lên làm việc thì mới biết bà H phải thi hành án nhiều khoản nợ, Chi cục Thi hành án xác minh thì biết thửa đất này vẫn còn đứng tên bà H, Chi cục Thi hành án yêu cầu bà T2 đưa cho xem bản chính GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018, sau đó không trả lại cho bà T2 mà thu giữ luôn GCNQSDĐ bản chính và hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà T2.

Vì vậy, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông M với bà H, ông P đối với phần đất diện tích 666m², thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CS05723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2018 cho bà Võ Thị Mộng H. Đồng thời buộc bà H và ông P trả lại số tiền 1.840.000.000 đồng đã nhận và thanh toán tiền lãi tạm tính từ ngày 14/6/2018 đến ngày 25/10/2021 là 625.642.933 đồng.

Ngày 17/3/2022, ông M biết được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đã tiến hành bán đấu giá thửa đất trên và ông Lợi Phi Tr, sinh năm 1990, ngụ tại: Ấp B, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương là con trai của bà H, ông P đấu giá thành với giá 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng). Việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông M. Vì vậy, ông M khởi kiện bổ

sung yêu cầu bà H, ông P có trách nhiệm thanh toán lại số tiền 1.260.000.000 đồng (một tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng) là tiền chênh lệch của hợp đồng.

Tại phiên tòa, ông M chỉ yêu cầu bà H, ông P thanh toán 50% số tiền chênh lệch của hợp đồng là 630.000.000 đồng, rút yêu cầu đối với số tiền còn lại 630.000.000 đồng.

Ngày 18/3/2022, ông M nộp đơn rút yêu cầu đối với tiền lãi tạm tính đến ngày 25/10/2021 là 625.642.933 đồng.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Do hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/6/2018 giữa ông M và bà H, ông P là hợp đồng giả tạo (giả cách) nhằm che dấu hợp đồng chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông M đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/6/2018. Ngoài ra, ông M không có yêu cầu gì khác.

Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 12/01/2022, đơn phản tố ngày 05/3/2022, biên bản lấy lời khai ngày 06/5/2022, bị đơn bà Võ Thị Mộng H, ông Lợi Phi P trình bày:

Bà H, ông P quen biết bà T1, bà T1 là người chuyên cho vay tiền nên bà H, ông P có vay của bà T1 số tiền 1.200.000.000 đồng, bà T1 cộng tiền lãi, tiền gốc lên đến 1.960.000.000 đồng. Khi cho vay tiền, bà T1 có giữ 02 GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 cấp cho bà Võ Thị Mộng H và GCNQSDĐ số CH 01801 ngày 24/01/2011 do ông Lợi Phi P đứng tên sử dụng. Bà T1 khởi kiện bà H, ông P ra Tòa án và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 73/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021. Do bà T1 cho vay tiền nhiều quá sợ vi phạm pháp luật nên bà T1 yêu cầu bà H, ông P ký hợp đồng ủy quyền cho ông M phần đất diện tích 666 m², thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CS05723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2018 cho bà Võ Thị Mộng H, hiện bản chính giấy chứng nhận do ông M cất giữ. Thực chất việc ký ủy quyền cho ông M chỉ là hình thức, bà H, ông P không nhận được đồng tiền nào từ ông M, bà H không ký tên vào giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 mà do ông M, bà T1 tự ký.

Ngày 24/3/2022, bà H, ông P nộp đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông M, bà H, ông P được Văn phòng Công chứng M1 ký công chứng số 013666, quyền số 06/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông M và yêu cầu phản tố của bà H, do đã già yếu không thể lên Tòa án nên ông P, bà H, ông P vẫn tiếp tục ủy quyền cho con rể là ông C1 tham gia tố tụng để giải quyết toàn bộ vụ án.

Theo bản tự khai ngày 24/3/2022, biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2022, đại diện hợp pháp của bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều C1 trình bày:

Ông C1 là con rể của ông P, bà H; giữa bà H, ông P và ông M không quen biết nhau; bà H, ông P chỉ quen biết bà T1, bà T1 là người chuyên cho vay tiền nên bà H, ông P có vay của bà T1 số tiền 1.200.000.000 đồng, bà T1 cộng lãi, gốc

lên đến 1.960.000.000 đồng. Khi cho vay tiền, bà T1 có giữ 02 GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 cấp cho bà Võ Thị Mộng H và GCNQSDĐ số CH 01801 ngày 24/01/2011 do ông Lợi Phi P đứng tên sử dụng. Bà T1 khởi kiện bà H, ông P ra Tòa án và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 73/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021. Do bà T1 cho vay tiền nhiều quá sợ vi phạm pháp luật nên bà T1 yêu cầu bà H, ông P ký hợp đồng ủy quyền cho ông M phần đất diện tích 666m², thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CS05723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2018 cho bà Võ Thị Mộng H, hiện bản chính giấy chứng nhận do ông M cất giữ. Ông C1 là con rể của ông P, bà H nên biết rõ sự việc, ngày 14/6/2018 chính ông C1 là người lái xe ô tô của ông C1 để chở ông M, bà H, ông P đến Văn phòng Công chứng M1 để ký hợp đồng ủy quyền. Thực chất việc ký ủy quyền cho ông M chỉ là hình thức, bà H, ông P không nhận được đồng tiền nào từ ông M, bà H không ký tên vào giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 mà do ông M, bà T1 tự ký. Vào ngày 14/6/2018, do bà T1 yêu cầu nên bà H, ông P ký hợp đồng ủy quyền cho ông M đối với phần đất diện tích 666m², thuộc thửa số 786, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương để đảm bảo việc bà H, ông P vay bà T1 số tiền 1.200.000.000 đồng. Sau khi ông M và bà H, ông P ký hợp đồng ủy quyền xong thì ông M giao tiền cho bà T1 ngay tại nhà bà T1, không giao tiền cho bà H, ông P. Tại thời điểm ông M giao tiền có mặt bà T1, bà H, ông P và ông Điều C1. Bà T1 không trả lại bản chính giấy nợ và GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 cho bà H mà giao cho ông M. Việc ông M xin rút lại chứng cứ là giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 thì ông C1 không có ý kiến.

Ngày 24/3/2022, bà H, ông P nộp đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông M, bà H, ông P được Văn phòng Công chứng M1 ký công chứng số 013666, quyền số 06/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018. Ông C1 không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông M.

Theo bản tự khai ngày 16/02/2022, biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2022 và đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2 trình bày:

Bà T2 là em gái của ông M, ngày 25/6/2018, bà T2 có nhận chuyển nhượng của ông M thửa đất diện tích 666m² thuộc thửa số 786, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương với giá 2.180.000.000 đồng, bà T2 đã giao đủ tiền cho ông M, ông M giao cho bà T2 cất giữ bản chính GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 và giao đất cho bà T2 quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho đến nay. Thửa đất này ông M nhận chuyển nhượng của bà H ngày 14/6/2018. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông M và bà T2 không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ký hợp đồng ủy quyền ngày 25/6/2018. Bà T2 chuẩn bị làm thủ tục sang tên, chuyển mục đích sử dụng đất để xây nhà ở thì tháng 10/2021, ông M, bà T2 được Chi cục Thi hành án dân sự huyện T mời lên làm việc, được biết bà H phải thi hành án nhiều khoản nợ, Chi cục Thi hành án xác minh biết thửa đất này vẫn còn đứng tên bà H, Chi cục Thi hành án yêu cầu bà T2 đưa bản chính

GCNQSDD số CS05723 ngày 05/6/2018 cho xem, sau đó không trả lại mà thu giữ luôn bản chính giấy chứng nhận và hợp đồng ủy quyền giữa ông M, bà T2 ngày 25/6/2018. Việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thu giữ bản chính GCNQSDD số CS05723 ngày 05/6/2018 và hợp đồng ủy quyền giữa ông M, bà T2 ngày 25/6/2018 đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T2 nhưng bà T2 không có yêu cầu gì, việc chuyển nhượng đất và giao tiền ông M, bà T2 sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

Theo văn bản số 338/2022/VPCCTPM ngày 14/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M1 trình bày:

Việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Lợi Phi P, bà Võ Thị Mộng H và ông Phạm Văn M theo số công chứng 013666, quyển số 06/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018 là đúng trình tự, thủ tục và phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Th trình bày:

Việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị T2 tại Văn phòng Công chứng Th, huyện T, tỉnh Bình Dương theo số công chứng 1810, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD ngày 25/6/2018 đối với phần đất diện tích 666m², thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương là đúng trình tự, thủ tục và phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2021, biên bản hòa giải ngày 06/5/2022, ngày 16/5/2022 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà T1 không quen biết ông M, có quen biết ông P, bà H do bà H, ông P nhiều lần vay tiền của bà T1. Ngày 04/3/2018, bà T1 cho bà H, ông P vay số tiền 1.600.000.000 đồng, bà H, ông P dùng số tiền này để mua thửa đất diện tích 666m² thuộc thửa số 786, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDD số CS05723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2018 cho bà Võ Thị Mộng H. Sau khi bà H được cấp giấy chứng nhận, bà H giao cho bà T1 cất giữ bản chính GCNQSDD số CS05723. Thời hạn thanh toán 1.600.000.000 đồng là ngày 30/6/2018 nhưng bà H không có tiền, bà H có nhờ bà T1 giới thiệu khách mua thửa đất số 786 để lấy tiền trả nợ cho bà T1. Bà T1 đã giới thiệu ông M mua thửa đất số 786 với giá 1.840.000.000 đồng. Do bà H, ông P cần tiền gấp nên nói ông M ký hợp đồng bằng hình thức ủy quyền cho nhanh gọn, ông M đồng ý, sau đó hai bên xuống Văn phòng Công chứng M1 để ký hợp đồng ủy quyền. Chính ông Điều C1 lấy xe ô tô của ông C1 chở ông M, bà H, ông P, con rể của bà Tô Thị P1 xuống Văn phòng Công chứng M1 để công chứng hợp đồng ủy quyền. Sau khi ký công chứng hợp đồng ủy quyền xong thì ông M và bà H, ông P đến nhà bà T1 để thanh toán tiền, ông M giao cho bà H, ông P số tiền 1.740.000.000 đồng, bà H, ông P trả cho bà T1 số tiền nợ 1.600.000.000 đồng, bà T1 trả lại bản chính GCNQSDD số CS05723 ngày 05/6/2018 và bản chính giấy nợ ngày 04/3/2018 cho bà H, bà H giao bản chính

GCNQSDĐ số CS05723 ngày 05/6/2018 cho ông M cất giữ. Tại thời điểm ông M giao tiền cho bà H, ông P có mặt bà T1, bà H, ông P và ông Điều C1. Bà T1 có ký tên người làm chứng vào giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 do ông M yêu cầu nhưng không biết rõ bà H có ký tên vào hay không.

Đến năm 2020, năm 2021, bà H, ông P còn vay của bà T1 nhiều lần theo các giấy mượn tiền ngày 01/4/2020, ngày 16/4/2020, ngày 21/4/2020, ngày 29/7/2020, ngày 28/01/2021 và ngày 01/3/2021 với tổng số tiền 1.960.000.000 đồng; bà H, ông P không thanh toán nợ đúng hạn nên bà T1 khởi kiện bà H, ông P ra Tòa án và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 73/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021. Do bà H, ông P không tự nguyện thi hành án nên bà T1 đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thi hành án Quyết định số 73/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021.

Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tiến hành kê biên, phát mãi bán đấu giá thửa đất trên để thi hành án các khoản nợ của bà H, ông P theo Quyết định số 72, 73/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T thì bà H, ông P có trách nhiệm trả lại tiền cho ông M, yêu cầu của ông M là có căn cứ, yêu cầu Tòa án chấp nhận.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P1 trình bày:

Bà P1 không quen biết ông M nhưng có mối quan hệ quen thân với bà H, ông P, bà P1 có cho bà H, ông P và con gái tên Lợi Thị Mộng T3 vay tiền. Năm 2018, bà P1 có nghe bà H, ông P nói có vay của bà T1 số tiền 1.600.000.000 đồng để mua thửa đất diện tích 666m² thuộc thửa số 786, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương và giao bản chính GCNQSDĐ cho bà T1 cất giữ, đến hạn thanh toán nợ cho bà T1 nhưng chưa có tiền trả, cũng chưa bán được đất, bà H cần tiền gấp để trả nợ cho bà T1 nên có nhờ bà T1 giới thiệu người mua đất của bà H. Bà T1 giới thiệu ông M thì giữa ông M và bà H, ông P có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 1.840.000.000 đồng nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng làm thủ tục sang tên mà ký hợp đồng ủy quyền để bà H có tiền liền thanh toán nợ cho bà T1. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền xong, ông M giao tiền cho bà H, ông P tại nhà bà T1.

Bà H, ông P, bà T3 có vay của bà P1 số tiền 800.000.000 đồng, do bà H, ông P, bà T3 không thanh toán nợ đúng hạn nên bà P1 khởi kiện bà H, ông P, bà T3 ra Tòa án và đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021. Do bà H, ông P, bà T3 không tự nguyện thi hành án nên bà P1 đã làm đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thi hành án Quyết định số 72/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021. Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện T tiến hành kê biên, phát mãi bán đấu giá thửa đất trên để thi hành án các khoản nợ của bà H, ông P theo các Quyết định số 72, 73/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T thì bà H, ông P có trách nhiệm trả lại tiền cho ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện T trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thụ lý, thi hành Quyết định số 72, 73/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, người phải thi hành án ông P, bà H, bà T3 phải liên đới thanh toán cho bà P1 800.000.000 đồng, bà H và ông P liên đới thanh toán cho bà T1 1.960.000.000 đồng. Quá trình tổ chức thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T ban hành Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 19/10/2021 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 786, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương và giữ bản chính GCNQSDĐ số CS05723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2018 cho bà Võ Thị Mộng H. Ngày 09/12/2021, thực hiện việc kê biên tài sản, ngày 10/02/2022 ban hành Thông báo về việc bán đấu giá tài sản số 152/TB-CCTHADS. Để tránh trường hợp người phải thi hành án trốn tránh nghĩa vụ phải thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T có văn bản thông báo đến Tòa án nhân dân huyện T biết nhằm giải quyết vụ việc theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 28, 39, 42, 91, 147, 177, 227, 228, 229, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 124, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 15, 17 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Phạm Văn M.

1.1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận ngày 14/6/2018 giữa ông Phạm Văn M và bà Võ Thị Mộng H, ông Lợi Phi P về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 666m², thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

1.2. Bà Võ Thị Mộng H và ông Lợi Phi P có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Phạm Văn M số tiền 2.470.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc “yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền”.

Tuyên hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 14/6/2018 giữa ông Phạm Văn M và bà Võ Thị Mộng H, ông Lợi Phi P tại Văn phòng Công chứng M1 theo số công chứng 013666, quyền số 06/2018TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 25/6/2018 giữa ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị T2 tại Văn phòng Công chứng Th, huyện T, tỉnh Bình Dương theo số công chứng 1810, quyền số 01/TP-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 666m², thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 13/7/2022 bị đơn bà Võ Thị Mộng H, ông Lợi Phi P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà H và ông P có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông M số tiền 2.470.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, chưa đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P1, bà Phạm Thị T2, Văn phòng Công chứng M1, Văn phòng Công chứng Th có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông C1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018 giữa ông Phạm Văn M với bà Võ Thị Mộng H”, có bà Nguyễn Thị T1 ký là người làm chứng, bà H, ông P phải trả lại cho ông M số tiền đã nhận 1.840.000.000 đồng, tiền lãi 625.642.933 đồng, giá trị chênh lệch của hợp đồng ngày 14/6/2018 là 1.260.000.000 đồng (giá hợp đồng 1.840.000.000 đồng với giá trị bán đấu giá ngày 17/3/2021 là 3.100.000.000 đồng); bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên

hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 013666, quyền số 06/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018 tại Văn phòng Công chứng M1 giữa bà H, ông P và ông M. Ngày 18/3/2022, nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi 625.642.933 đồng; tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu này và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 1.260.000.000 đồng, yêu cầu bị đơn thanh toán 50% số tiền là 630.000.000 đồng. Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét đánh giá việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tại phần quyết định không có thể hiện định chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có thiếu sót.

[1.3] Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào hòa giải ngày 06/5/2022, ngày 16/5/2022, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1, bị đơn bà H, ông P vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, trường hợp người được Tòa án triệu tập vắng mặt thì Tòa án thông báo kết quả phiên họp cho họ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc thông báo kết quả phiên họp cho đương sự vắng mặt là chưa đúng quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 14/6/2018, bà H, ông P với ông M ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 013666, quyền số 06/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M1, địa chỉ: lô G, ô 21, 22, khu phố M2, phường H, thành phố M3, tỉnh Bình Dương. Nội dung của hợp đồng ủy quyền là bà H, ông P ủy quyền cho ông M thay mặt mình thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với diện tích đất 666m² thuộc thửa số 786, tờ bản đồ số 22, tại ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số CS05723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/6/2018 cho bà Võ Thị Mộng H. Ông M, bà H, ông P đều thừa nhận có ký kết hợp đồng ủy quyền này, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, bị đơn trình bày, việc ký hợp đồng ủy quyền cho ông M chỉ là hình thức, bị đơn không có nhận tiền của nguyên đơn, giấy nhận tiền ngày 14/6/2018 do ông M và bà T1 tự làm ra; chữ ký, chữ viết họ tên Võ Thị Mộng H và chữ viết “tôi đã nhận đủ tiền” không phải là của bị đơn bà H, yêu cầu Tòa án tiến hành giám định (bút lục 61). Nguyên đơn trình bày, ngày 14/5/2018, ông M giao tiền cọc là 100.000.000 đồng cho bà H, ông P (không còn giấy tờ), ngày 14/6/2018 ông M thanh toán số tiền còn lại 1.740.000.000 đồng cho bà H, ông P; bà H, ông P lấy tiền từ ông M trả cho bà T1 1.600.000.000 đồng, bà T1 trả giấy nợ và GCNQSDĐ cho bà H, bà H giao cho ông M cất giữ; thời điểm giao tiền hai bên không làm giấy giao nhận; sau đó, ông M có làm “giấy thanh toán tiền mua đất ngày 14/6/2018”, yêu cầu bà H, ông P ký tên đã nhận tiền và nhờ người gửi giấy này cho bà H, ông P ký tên; sau đó bà H gửi lại cho ông M nên ông M không biết chắc chắn bà H có ký tên vào giấy ngày 14/6/2018 hay không, nếu bị đơn không thừa nhận chữ ký, yêu cầu giám định thì chắc bà H không ký tên, cho người khác ký thay nên ông M rút lại chứng cứ là giấy thanh toán mua đất ngày 14/6/2018 và không yêu cầu giám định. Do các đương sự không có yêu cầu giám

định chữ ký, chữ viết họ tên của bà H, nên Tòa án không có cơ sở thực hiện giám định.

[2.2] Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/3/2022, nguyên đơn yêu cầu bồi thường giá trị chênh lệch của hợp đồng ngày 14/6/2018 theo giá trị chênh lệch của kết quả bán đấu giá của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, số tiền 1.260.000.000 đồng (3.100.000.000 đồng – 1.840.000.000 đồng).

Theo biên bản bán đấu giá tài sản ngày 17/3/2022, tại Công ty Đấu giá Hợp danh CL thì kết quả trả giá đối với thửa đất số 786 và tài sản trên đất: Ông Lợi Phi Tr (con bà H, ông P), trả giá 3.100.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị T1, trả giá 2.330.000.000 đồng; ông Nguyễn Nhật H3 trả giá 2.500.000.000 đồng; bà Lê Thị Yến L, trả giá 2.330.000.000 đồng; ông Trịnh Hoàng S, trả giá 2.650.879.000 đồng. Kết quả ông Tr là người trúng đấu giá. Sau khi, kết thúc cuộc đấu giá, Công ty CL, Chi cục Thi hành án huyện T và ông Lợi Phi Tr ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 07 được Công chứng viên Văn phòng Công chứng M1 công chứng số 004583, quyển số 03-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/3/2022. Ngày 18/4/2022, Công ty CL nhận được Thông báo số 430/TB-CCTHADS của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T về việc không nộp tiền mua tài sản đấu giá của ông Tr. Cùng ngày, Công ty CL ban hành Thông báo số 02/TB-CL về việc hủy kết quả đấu giá ngày 17/3/2022 và hủy Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 07 nêu trên do ông Tr vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản đấu giá. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thẩm định giá tài sản, định giá tài sản tranh chấp theo quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự mà căn cứ vào trình bày của nguyên đơn, xác định giá trị chênh lệch của hợp đồng 1.260.000.000 đồng theo kết quả bán đất giá tài sản, nhưng kết quả này hiện nay đã bị hủy bỏ, để làm cơ sở giải quyết vụ án là chưa đúng quy định, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự. Trường hợp, Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành định giá để giải quyết vụ án thì làm mất quyền kháng cáo của đương sự theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về thủ tục tố tụng như nêu trên, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Mộng H, ông Lợi Phi P.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị Mộng H, ông Lợi Phi P được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng