

Bản án số: 33/2024/DS-PT
Ngày: 05-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hiệu

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Xanh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1943; Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2020).

2. Bà Nguyễn Thị Hiệp H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số E V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2023).

- Bị đơn: Bà Trần Thị Ánh T, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ H, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố C, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thanh N: Bà Nguyễn Thị Hiệp H, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số E V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2023).

2. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ A, thôn T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T1: Ông Trương Quốc P, sinh năm 1958; Địa chỉ: F T, khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/12/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh T1: Luật sư Nguyễn Phương N1, Luật sư Đỗ Thị Thao H1 và Luật sư Hoàng Minh P1 - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Cùng địa chỉ: Số E phố P, Quận H, Thành phố H.

3. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số G T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn C – Trưởng Văn phòng.

4. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4)

Địa chỉ: G đại lộ H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Mỹ H2 – Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Thanh N, bà Nguyễn Thị Hiệp H có mặt ngày 01 và 05/02/2024; ông Trương Quốc P và Luật sư Nguyễn Phương N1 có mặt ngày 01/02/2024, vắng mặt khi tuyên án ngày 05/02/2024; những người tham gia tố tụng còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Hiệp H trình bày:

Khoảng giữa năm 2020, do cần tiền để giải quyết khó khăn gia đình, nên bà Nguyễn Thị S đã nhờ con gái là bà Nguyễn Thị Thanh N đứng ra vay giúp bà S số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 27/7/2020, bà N đã ký hợp đồng vay 250.000.000 đồng của bà Trần Thị Ánh T, với thời hạn vay là 05 tháng kể từ ngày 27/7/2020 đến 27/12/2020, với mức lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo cho việc trả nợ, bà Trần Thị Ánh T buộc bà Nguyễn Thị S phải làm hợp đồng ủy quyền cho bà T được thay mặt bà S quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 15, diện tích 100m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 911... ngày 17/01/2020 của UBND thành phố P đứng tên bà Nguyễn Thị S. Do cần tiền giải quyết công việc nên bà S đã ký Hợp đồng ủy quyền vào ngày 28/7/2020 tại Văn phòng C3, thành phố P, tỉnh Bình

Thuận và chuyển giao sổ đỏ cho bà T giữ. Bà S và bà T thỏa thuận khi bà S trả hết nợ thì hai bên sẽ đến Phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền và giao nhận lại sổ đỏ.

Khi bà S, bà N có tiền mang trả lại cho bà T, có thông báo cho bà T biết về việc sẽ trả nợ trước hạn để hủy Hợp đồng ủy quyền thì bà T nói đã lỡ thế chấp đất số tiền là 1.200.000.000 đồng để hùn vốn mua đất cách đây 03 tháng và nay đã bị người khác lừa. Đồng thời, bà T cố tình né tránh bà S, bà N để không nhận lại tiền vay. Sau đó, bà S tìm hiểu thì được biết bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh T1. Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng C2 ngày 10/11/2020 và hiện nay bà T, ông T1 đang làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chưa hết hạn trả nợ mà bà Trần Thị Ánh T đã đem đất của bà S chuyển quyền sử dụng cho người khác là vi phạm thỏa thuận, xâm phạm nghiêm trọng đến tài sản của bà S.

Nay bà Nguyễn Thị S yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị Ánh T lập ngày 28/7/2020 tại Văn phòng C3 và chấp nhận trả nợ vay cho bà Trần Thị Ánh T theo quy định của pháp luật.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh T với ông Nguyễn Minh T1 lập ngày 10/11/2020 tại Văn phòng C2 là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (là đơn vị chủ quản của Chi nhánh văn phòng Đ – đơn vị đang giữ giấy tờ đất) phải giao trả cho bà Nguyễn Thị S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 911... ngày 17/01/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị C1, cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020. Tuy nhiên, ngày 29/4/2022, bà Nguyễn Thị S có đơn rút yêu cầu khởi kiện này.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Ánh T và người đại diện theo ủy quyền ông Diệp Bảo N2 trình bày:

Ngày 27/7/2020, bà Trần Thị Ánh T cho bà Nguyễn Thị Thanh N con gái bà Nguyễn Thị S vay 250.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 27/7/2020 đến ngày 27/12/2020.

Bà N đã nhờ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị S làm Hợp đồng ủy quyền số 02626 ngày 28/7/2020 tại Văn phòng C3, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 15, diện tích 100m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 911... ngày 17/01/2020 của UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020, để đảm bảo việc trả nợ.

Khoảng đầu tháng 10/2020, bà T cần tiền để mua đất nên có hỏi bà N số tiền vay 250.000.000 đồng nhưng bà N chưa có tiền để trả. Bởi vì, bà T và gia đình bà N cũng là bà con họ hàng nên bà T và bà N đã trao đổi miệng để bà T

thực hiện ủy quyền bán lô đất trên theo Hợp đồng ủy quyền số 02626 ngày 28/7/2020.

Ngày 10/11/2020, bà T đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Minh T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11052 ngày 10/11/2020 tại Văn phòng C2 với số tiền là 800.000.000 đồng, nhưng thực tế số tiền chuyển nhượng bà T đã nhận của ông Nguyễn Minh T1 là 2.030.000.000 đồng.

Khi bà T đang thu xếp trả lại số tiền trên cho bà S, sau khi trừ số tiền mà bà Nguyễn Thị Thanh N nợ thì ngày 16/11/2020 bà Nguyễn Thị S đã khởi kiện.

Theo bà T, việc bà T chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Minh T1 tại Văn phòng C2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận ngày 10/11/2020 là đã làm theo đúng Hợp đồng ủy quyền số 02626 giữa bà T và bà S.

Bà T yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11052 ngày 10/11/2020 giữa bà Trần Thị Ánh T và ông Nguyễn Minh T1. Số tiền 2.030.000.000 đồng bà T đã nhận của ông T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng trên, bà T sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị S sau khi trừ số tiền bà Nguyễn Thị Thanh N nợ của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Minh T1, do ông Trương Quốc P đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nội dung sự việc bà Nguyễn Thị S khởi kiện bà Trần Thị Ánh T tại Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết trong vụ án này không liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2020 giữa bà S và bà T và bên nhận chuyển nhượng là ông T1, ông T1 đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Hợp đồng ủy quyền của bà S và bà T ký ngày 28/7/2020 tại Văn Phòng C3 có thời hạn một năm, nên đến ngày 10/11/2020 thì hợp đồng này vẫn còn đang có hiệu lực.

Hợp đồng ủy quyền giữa bà S và bà T ngày 28/7/2020 không có đề cập nào liên quan đến vấn đề vay tiền giữa bà S và bà T. Do đó, vụ kiện giữa bà S và bà T liên quan đến việc vay nợ giữa hai người là vụ việc tách rời không liên quan đến Hợp đồng ủy quyền mà bà S ủy quyền cho bà T.

Trường hợp bên chuyển nhượng và bên bán cố tình không thực hiện hợp đồng đã ký, bên bán phải chịu phạt về hành vi đơn phương vi phạm và phải chịu số tiền bằng 05 lần số tiền bên mua đã thanh toán.

2. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thanh N và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Hiệp H trình bày:

Khoảng giữa năm 2020, do cần tiền để giải quyết khó khăn gia đình nên bà Nguyễn Thị Thanh N đứng ra vay giúp bà S (là mẹ của bà N) số tiền là 250.000.000 đồng của bà Trần Thị Ánh T. Ngày 27/7/2020, bà N ký hợp đồng

vay với nội dung: “*Bên cho vay là bà T, bên vay là bà N; số tiền vay là 250.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 tháng từ ngày 27/7/2020 đến 27/12/2020 với mức lãi suất 3%/tháng, lãi được trả 01 lần cùng tiền gốc khi đến hạn hợp đồng; Bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị Ánh T định đoạt thửa đất số 267, tờ bản đồ số 15, diện tích 100m² đứng tên bà Nguyễn Thị S nếu đến hạn mà bên vay không trả đủ tiền; Khi bên vay trả đủ tiền, hai bên sẽ làm thủ tục hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên; Bên vay giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên vay giữ làm tin, khi trả đủ tiền thì nhận lại sổ*”.

Về thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền, khi bà N vay tiền, bà T yêu cầu bà S phải có tài sản đảm bảo mới cho vay. Do vậy, ngày 28/7/2020, tại Văn phòng C3, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, bà S (mẹ bà N) đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà T định đoạt thửa đất số 267 để đảm bảo cho việc trả nợ. Bà N, bà S và bà T cũng đã thỏa thuận nếu đến hạn mà bà N không trả đủ tiền gốc và lãi thì bà T mới được thực hiện hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020. Sau khi ký hợp đồng vay tiền và hợp đồng ủy quyền, bà N đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 911... ngày 17/01/2020 của UBND thành phố P đứng tên bà Nguyễn Thị C1, cập nhật sang tên bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020 cho bà T theo thỏa thuận.

Đến đầu tháng 11/2020, bà N có tiền mang trả lại cho bà T và có thông báo cho bà T biết về việc sẽ trả nợ trước hạn để hủy Hợp đồng ủy quyền thì bà T nói đã lỡ thế chấp đất số tiền là 1.200.000.000 đồng để hùn vốn mua đất cách đây 03 tháng và nay đã bị người khác lừa. Đồng thời, bà T cố tình né tránh bà N để không nhận lại tiền vay. Sau đó, bà S tìm hiểu thì được biết bà T đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh T1. Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng C2 ngày 10/11/2020 và hiện nay bà T, ông T1 đang làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc bà T chuyển nhượng đất của bà S khi chưa hết hạn hợp đồng vay tiền là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng mà ba bên đã thỏa thuận, xâm phạm đến tài sản của bà S. Nên theo quy định tại khoản 2 Điều 428, Điều 470 Bộ luật Dân sự 2015, bà N đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng vay tài sản và trả nợ trước hạn theo pháp luật. Cụ thể: trước ngày 19/11/2020 bà N đã nhiều lần đến nhà bà T để trả nợ nhưng bà T đều né tránh. Tiếp đó, bà N đã nhiều lần gọi điện thoại thông báo cho bà T biết sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng vay, trả tiền vay và lãi trước hạn và đồng thời yêu cầu bà T về nhà hoặc gặp bà N để nhận tiền. Tuy nhiên, bà T cố tình né tránh để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông T1. Ngày 19/11/2020, bà N và bà S đến nhà bà T gửi thông báo bằng văn bản về việc sẽ trả toàn bộ số nợ và yêu cầu bà T đến nhận tiền vào lúc 15 giờ ngày 20/11/2020 tại Văn phòng C2 để chấm dứt hợp đồng vay trước thời hạn và hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, bà T vẫn cố tình né tránh nên bà N đã yêu cầu Văn phòng T3 lập vi bằng số 433/2020/VB-VPTPLPT ghi nhận sự việc. Tiếp đó, đến ngày 20/11/2020, do bà T không đến nhận tiền nên Văn phòng T3 lập vi bằng số 434/2020/VB-VPTPLPT ghi nhận sự việc bà N, bà S đã đem tiền trả cho bà T. Như vậy, bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ thông báo và trả tiền trước hạn cho bà T để đơn phương chấm dứt hợp đồng vay. Do bà T cố ý tránh mặt, không

hợp tác để giải quyết nên bà N phải khởi kiện. Nay bà N có yêu cầu độc lập như sau:

Tuyên bố Hợp đồng vay tiền ngày 27/7/2020 giữa bà Trần Thị Ánh T và bà Nguyễn Thị Thanh N chấm dứt kể từ ngày 20/11/2020. Bà N đồng ý trả lại tiền vay và tiền lãi của 05 tháng vay theo mức lãi suất Ngân hàng cho bà T.

3. Văn phòng C2 trình bày tại Văn bản số 03/CV-VPCC ngày 27/11/2020:

Ngày 10/11/2020, bà Trần Thị Ánh T và ông Nguyễn Minh T1 (người yêu cầu công chứng) có đến Văn phòng C2 yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 911..., số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01778, do UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/01/2020, cập nhật biến động ngày 15/7/2020.

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị S ủy quyền cho bà Trần Thị Ánh T thực hiện với nội dung: *“toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê đối với quyền sử dụng đất căn cứ theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 911..., số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH01778 do UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/01/2020, cập nhật biến động ngày 15/7/2020”*, việc ủy quyền này được chứng nhận tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Thuận, do Công chứng viên Nguyễn D ký ngày 28/7/2020; số công chứng 02626.

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ bản chính gồm: Giấy chứng minh nhân dân, Hộ khẩu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C3 chứng nhận số 02626 ngày 28/07/2020, chứng minh nhân dân, hộ khẩu của người nhận ủy quyền và đã ghi Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh T1 đã cung cấp đủ giấy tờ bản chính gồm: Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu và đã ghi Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Qua kiểm tra cơ sở dữ liệu thể hiện: Bà Trần Thị Ánh T đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Đặng Thế H3, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được chứng nhận tại Văn phòng C3, số công chứng 03457; quyền số: 04TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn D ký ngày 22/09/2020. Do đó, Văn phòng C2 hướng dẫn cho người yêu cầu công chứng nếu muốn thực hiện việc chuyển nhượng tiếp theo thì phải đến Văn phòng C3 hủy bỏ việc chuyển nhượng giữa bà S (đại diện cho bà S là bà T) với ông H3.

Sau đó, người yêu cầu công chứng đã đến Văn phòng C3 làm thủ tục hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03457; quyền số: 04TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn D ký ngày 22/09/2020, Văn phòng C3 đã chứng nhận văn bản thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất số công chứng 04341; quyền số: 05TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn D ký ngày 10/11/2020.

Xét thấy hồ sơ đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật; Các bên đã cung cấp đủ giấy tờ theo đúng quy định tại Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2014.

Các bên đã yêu cầu công chứng viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng, Văn phòng C2 đã kiểm tra tính hợp pháp của tài sản, kiểm tra năng lực hành vi dân sự của các bên thấy đủ điều kiện để thực hiện giao dịch, Công chứng viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên yêu cầu công chứng đã đọc, hiểu rõ nội dung hợp đồng. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý khi các bên lập và ký kết hợp đồng, giao dịch và hai bên đã đồng ý ký, ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước mặt Công chứng viên và thực hiện việc công chứng. Bà Trần Thị Ánh T và ông Nguyễn Minh T1 đã trực tiếp ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11052, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/11/2020.

Tiếp đó cùng ngày, ông Nguyễn Minh T1 ủy quyền cho ông Trương Quốc P thay mặt ông đến Chi nhánh Văn phòng Đ để thực hiện việc cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 11053, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020.

Vì vậy, việc ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11052, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 10/11/2020 là hoàn toàn đúng theo quy định của Luật Công chứng và pháp luật có liên quan.

Nay Văn phòng C2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án tại các giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

4. Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) trình bày tại Văn bản số 33/CV-DTMH ngày 24/9/2022 như sau:

Tại thời điểm ngày 28/7/2020, Văn phòng C3 có lập và chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 02626, quyền số 03/CNĐ/TP/CC-SCC/HĐGD giữa các bên giao dịch là bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị Ánh T. Hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa bên A là bà Nguyễn Thị S và bên B là bà Trần Thị Ánh T được lập và chứng nhận theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Việc tranh chấp nội dung thực hiện Hợp đồng ủy quyền đã được chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật không liên quan đến trách nhiệm của Công chứng viên.

Đồng thời, Văn phòng đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho Văn phòng C3 (Văn phòng C4) được vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như xét xử vụ án. Văn phòng cam kết tuân thủ theo đúng các quyết định của Tòa án theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 177, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 407, điểm b khoản 1 Điều 423, khoản 4 Điều 427, Điều 562, Điều 563, Điều 565, Điều 470 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S:

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 02626 ngày 28/7/2020 được lập tại Văn phòng C3, thành phố P, tỉnh Bình Thuận giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị Ánh T.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh T và ông Nguyễn Minh T1 được chứng thực tại Văn phòng C2, công chứng số 11052, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 là hợp đồng vô hiệu.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thị S về việc buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B (là đơn vị chủ quản của Chi nhánh văn phòng Đ – đơn vị đang giữ giấy tờ đất) phải giao trả cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 911... ngày 17/01/2020 của UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020 cho bà Nguyễn Thị S.

- Buộc bà Trần Thị Ánh T trả lại cho ông Nguyễn Minh T1 số tiền đã nhận là 2.030.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 911... ngày 17/01/2020 của UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020 cho bà Trần Thị Ánh T. Buộc bà Trần Thị Ánh T phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 911... ngày 17/01/2020 của UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020 cho bà Nguyễn Thị S.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh N:

Tuyên hợp đồng vay tiền ngày 27/7/2020 giữa bà Trần Thị Ánh T và bà Nguyễn Thị Thanh N chấm dứt kể từ ngày 20/11/2020.

Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh N về việc thanh toán 250.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi suất 10.375.000 đồng; Tổng cộng 260.375.000 đồng cho bà Trần Thị Ánh T.

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. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu

không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, áp dụng pháp luật không chính xác đã xâm phạm đến quyền lợi của ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T1 thay đổi kháng cáo, đề nghị hủy một phần Bản án sơ thẩm có liên quan đến phần tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 02626 ngày 28/7/2020 được lập tại Văn phòng C3, thành phố P, tỉnh Bình Thuận giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị Ánh T và phần tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh T với ông Nguyễn Minh T1 ngày 10/11/2020, số chứng nhận 11052 của Văn phòng C2 là hợp đồng vô hiệu. Lý do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Minh T1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T1. Vì giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T và ông T1 là giao dịch có thật, công khai, tài sản không bị hạn chế giao dịch và được pháp luật thừa nhận; Việc chuyển nhượng đất giữa bà T và ông T1 diễn ra trong một thời gian dài, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, ông T1 đã nhận bàn giao đất, chỉ chờ cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần được pháp luật bảo vệ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T1, ông P không được Tòa án hỏi về vấn đề giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu giao dịch giữa bà T và ông T1 không được thừa nhận, nên họ chưa có yêu cầu; Do đó, cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng một vụ án để bảo đảm quyền lợi cho ông T1, bởi lẽ xuất phát từ hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật giữa bà S và bà T thì bà T mới chuyển nhượng được tài sản đó cho ông T1, nếu hủy việc ủy quyền này thì cũng có lỗi của bà S trong việc gây ra thiệt hại cho ông T1 gắn liền với tài sản mà ông T1 nhận chuyển nhượng, nên phải xem xét, thẩm định, định giá tài sản để biết quyền lợi của ông T1 bị ảnh hưởng như thế nào để giải quyết bồi thường. Quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền thì khi chuyển nhượng bà T cũng đã báo cho bà S biết; Hợp đồng vay tài sản giữa bà N với bà T không thể hiện rõ có hợp đồng ủy quyền giữa bà S với bà T, không thể hiện rõ thừa đất thực hiện nghĩa vụ. Đối với bất động sản đảm bảo khoản vay thì phải đăng ký tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật, trong trường hợp này không thực hiện việc đăng ký tài sản bảo đảm nên Văn phòng công chứng mới chứng thực giao dịch chuyển nhượng giữa bà T với ông T1; Do đó, việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng ủy quyền để bảo đảm cho khoản vay là không đúng. Giao dịch giữa ông T1 với bà T hoàn toàn đúng quy định của pháp luật nên cần phải được công nhận.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị Ánh T và tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh T và ông Nguyễn Minh T1, số công chứng 11052, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 của Văn phòng C2 vô hiệu, buộc bà T hoàn trả lại cho ông T1 2.030.000.000 đồng là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 267/100m² được xác lập ngày 10/11/2020 giữa bà Trần Thị Ánh T với ông Nguyễn Minh T1 bị vô hiệu: Do ông Nguyễn Minh T1 không có yêu cầu độc lập; Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T1 trình bày chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 267/100m², nếu bên bán không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu phạt về hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng và phải bồi thường số tiền bằng 05 lần số tiền mà ông T1 đã thanh toán, cụ thể là: 2.030.000.000 đồng x 05 lần = 10.150.000.000 đồng, nhưng không đưa ra chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên Tòa án cấp sơ thẩm dành cho đương sự quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ở vụ án khác là có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Minh T1 là không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót, cụ thể:

- Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị S rút yêu cầu buộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B là cơ quan chủ quản của Chi nhánh Văn phòng Đ phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS911116 do UBND thành phố P cấp ngày 17/01/2020, đã cấp nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần đương sự đã rút là có căn cứ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không viện dẫn áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự là vi phạm Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại mục 27 Mẫu số 52 được ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh N được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và tuyên hợp đồng vay tiền ngày 27/7/2020 giữa bà Trần Thị Ánh T với bà Nguyễn Thị Thanh N chấm dứt kể từ ngày 20/11/2020; Đồng thời, công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh N về việc thanh toán 250.000.000 đồng tiền gốc và 10.375.000 đồng tiền lãi, tổng cộng số tiền bà N trả cho bà T là 260.375.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền 10.375.000 đồng/260.375.000

đồng là không đúng. Vì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh N và tuyên hợp đồng vay tiền giữa bà N với bà Trần Thị Ánh T chấm dứt vào ngày 20/11/2020, nên kể từ ngày 21/11/2020 không phát sinh nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Thanh N về việc trả lãi đối với khoản tiền đã vay của bà Trần Thị Ánh T, nhưng bà N tự nguyện trả thêm cho bà T một khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền 250.000.000 đồng, kể từ ngày 21/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 10.375.000 đồng. Bản án sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh N nhưng ở phần quyết định lại buộc bà N phải chịu án phí đối với số tiền 10.375.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh T1;

- Sửa Bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết; Cụ thể:

+ Sửa phần án phí sơ thẩm mà bà Nguyễn Thị Thanh N phải nộp (như phân tích ở trên);

+ Bổ sung căn cứ pháp luật được áp dụng để đình chỉ phân yêu cầu đương sự đã rút; đồng thời xác định lại căn cứ hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020 là do bà T đã vi phạm thỏa thuận không được thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 267/100m² mà bà T đã cam kết với bà S và bà N vào ngày 27/7/2020.

Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, Luật sư và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về việc vắng mặt đương sự:

Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Ánh T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; ông Nguyễn Minh T1 vắng mặt, nhưng có mặt ông Trương Quốc P là người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt các Luật sư Đỗ Thị Thao H1 và Hoàng Minh P1, nhưng ông P đề nghị xét xử vắng mặt các Luật sư này; vắng mặt người đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 và Đoàn Thị Mỹ H2, nhưng đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo đề nghị của những người

tham gia tố tụng có mặt tại phiên toà và ý kiến của Kiểm sát viên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, bị đơn bà Trần Thị Ánh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh N thống nhất khai nhận: Vào ngày 27/7/2020, bà Trần Thị Ánh T cho bà Nguyễn Thị Thanh N vay 250.000.000 đồng, thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 27/7/2020 đến ngày 27/12/2020. Để đảm bảo cho việc trả nợ, bà N đã nhờ mẹ ruột của mình là bà Nguyễn Thị S làm Hợp đồng ủy quyền số 02626 ngày 28/7/2020 tại Văn phòng C3, ủy quyền cho bà T được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 15, diện tích 100m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 911... do UBND thành phố P cấp ngày 17/01/2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020.

[2.2] Như vậy, trên cơ sở lời khai của các bên đương sự, xét thấy việc bà S ký hợp đồng ủy quyền cho bà T như trên là không trái với quy định của pháp luật, không phải là giao dịch dân sự giả tạo, mà chỉ để đảm bảo cho việc thu hồi nợ của bên cho vay (bà T) khi bên vay (bà N) không trả nợ đúng thời hạn cam kết.

[2.3] Xét quá trình thực hiện Hợp đồng ủy quyền số 02626 do Văn phòng C3 chứng nhận ngày 28/7/2020, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.3.1] Theo bà Trần Thị Ánh T thì vào khoảng đầu tháng 10/2020, bà T cần tiền để mua đất, nên có hỏi bà N số tiền vay 250.000.000 đồng nhưng bà N chưa có tiền để trả. Vì bà T và gia đình bà N cũng là bà con họ hàng, nên bà T và bà N đã trao đổi miệng để bà T chuyển nhượng thửa đất trên theo Hợp đồng ủy quyền số 02626 ngày 28/7/2020. Sau đó, vào ngày 10/11/2020, bà T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Minh T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11052 ngày 10/11/2020 tại Văn phòng C2.

[2.3.2] Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Thanh N không thừa nhận có việc thoả thuận để cho bà T chuyển nhượng thửa đất như lời khai của bà T và cho rằng hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho việc trả nợ, trường hợp bà N không thực hiện việc trả nợ đúng hạn thì bà T mới được thực hiện hợp đồng ủy quyền. Bà T cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh có sự thoả thuận giữa hai bên như lời khai của bà T.

[2.3.3] Do đó, trong khi bà N chưa vi phạm thời hạn thanh toán khoản vay, nhưng bà T đã tự ý chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Minh T1; Đồng thời, quá trình chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Minh T1, bên được ủy quyền (bà T) đã không thông báo cho bên ủy quyền (bà S) biết thông tin về người nhận chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, không giao lại lợi ích thu được từ việc chuyển nhượng thửa đất cho bà S. Việc này là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng theo quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 565 Bộ luật Dân sự, nên bà S yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền đã ký với bà T là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự:

“Điều 565. Nghĩa vụ của bên được ủy quyền

1. Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó.

...

5. Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.”

“Điều 423. Hủy bỏ hợp đồng

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

...

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

...”.

[2.4] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh T và ông Nguyễn Minh T1:

Bà Trần Thị Ánh T ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 267, tờ bản đồ số 15, diện tích 100m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 911... do UBND thành phố P cấp ngày 17/01/2020, cập nhật chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020) cho ông Nguyễn Minh T1 là trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền số 02626 ngày 28/7/2020 được ký giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị Ánh T.

Tuy nhiên, Hợp đồng ủy quyền này bị hủy bỏ như đã nhận định tại mục [2.3] nêu trên và theo khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự: *“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”*, nên Hợp đồng ủy quyền này không có hiệu lực kể từ ngày 28/7/2020.

Vì vậy, đến ngày 10/11/2020, bà Trần Thị Ánh T ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 267 cho ông Nguyễn Minh T1 là không đúng quy định, vì tư cách đại diện theo ủy quyền của bà T đã chấm dứt.

Ngoài ra, bà T còn vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 565 Bộ luật Dân sự, không báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền, cụ thể: Bà T biết rõ Hợp đồng ủy quyền giữa bà S với bà T chỉ để đảm bảo cho việc trả nợ vay của bà N, khoản vay này chưa đến thời hạn thanh toán, nên Hợp đồng ủy quyền chưa được thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên, nhưng bà T vẫn thực hiện chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn Minh T1 là có sự lừa dối đối với ông T1.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa bà T với ông T1 là vô hiệu về tư cách chủ thể ký hợp đồng và do lừa dối theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 127 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Đối với ý kiến của phía ông T1 và các Luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, khi tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị S không yêu cầu Tòa án giải quyết, bị đơn bà Trần Thị Ánh T không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh N cũng không có yêu cầu độc lập về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trương Quốc P là người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Minh T1 trình bày chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T1, nếu Tòa tuyên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông yêu cầu bà T bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 4.060.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông P không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xem xét. Mặt khác, ông Nguyễn Minh T1 đã tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, mặc dù đã được giải thích về yêu cầu của mình nhưng vẫn không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu giải quyết, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Minh T1 nếu sau này ông T1 có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

“Điều 5. Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự

1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó.

...”

[2.6] Từ nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hủy bỏ hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị Ánh T; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh T và ông Nguyễn Minh T1 vô hiệu; Đồng thời buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131, Điều 427 là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Minh T1 và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4] Đối với quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, cụ thể:

[4.1] Sửa phần tuyên buộc bà Nguyễn Thị Thanh N chịu án phí sơ thẩm đối với khoản tiền lãi bà N phải trả cho bà Trần Thị Ánh T và bổ sung căn cứ pháp luật được áp dụng để đình chỉ phần yêu cầu đương sự đã rút, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các phần quyết định này của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo,

kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Đối với đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, xác định lại căn cứ hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020 là do bà Trần Thị Ánh T vi phạm thỏa thuận không được thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 267/100m² mà bà T đã cam kết với bà S và bà N vào ngày 27/7/2020. Vấn đề này Hội đồng xét xử nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định lý do hủy hợp đồng ủy quyền là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật như Hội đồng xét xử đã nhận định tại mục [2.3] nêu trên.

[4.3] Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị sửa Bản án sơ thẩm với các lý do như nêu trên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo ông Nguyễn Minh T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn xét xử phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 (do ông Trương Quốc P đại diện theo ủy quyền); Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết tranh chấp Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 407, điểm b khoản 1 Điều 423, khoản 1 và khoản 2 Điều 427, Điều 562, Điều 563, khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 565, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S:

- Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 02626 ngày 28/7/2020 được lập tại Văn phòng C3, thành phố P, tỉnh Bình Thuận giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị Ánh T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh T (là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S) và ông Nguyễn Minh T1 được chứng thực tại Văn phòng C2, công chứng số 11052, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2020 vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị Ánh T trả lại cho ông Nguyễn Minh T1 số tiền đã nhận là 2.030.000.000 đồng (*Hai tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng*).

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 phải giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS911116 do UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/01/2020 (cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020) cho bà Trần Thị Ánh T.

- Buộc bà Trần Thị Ánh T phải giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS911116 do UBND thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/01/2020 (cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S ngày 15/7/2020) cho bà Nguyễn Thị S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Buộc bà Trần Thị Ánh T phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền), 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu) và 72.600.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu, sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu).

- Buộc ông Nguyễn Minh T1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí ông Nguyễn Minh T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0013877 ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết; Ông Nguyễn Minh T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng khác tại giai đoạn phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Minh T1 phải chịu 1.850.000 đồng (*Một triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; Ông Nguyễn Minh T1 đã nộp đủ.

4. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thành phố P.Thiết;
- VKSND thành phố P.Thiết;
- Chi cục THADS thành phố P.Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tô HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái