

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 65/2024/DS-GĐT

Ngày: 11/3/2024

"V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

**NHÂN DANH**

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Với thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Nguyễn Xuân Thiện

**Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Thiện - Thư ký viên.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Phạm Thị M**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp NH2, xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 454, Ấp 4, xã Đ, huyện C, tỉnh LN (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2021).

**2. Bị đơn:** Ông **Nguyễn Sơn H**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 25H, Khu phố 3B, phường TC, Quận X, Thành phố HM.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu phố BD, phường HB, thị xã AT, tỉnh BG.

3.2. Ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1977;

3.3. Bà Nguyễn Thị **H1**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Ấp XM, xã PT, huyện DG, tỉnh NT.

3.4. Bà Thái Hồng **D1**, sinh năm 1990;

3.5. Ông Huỳnh Hoàng Q, sinh năm 1985.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Hoàng Q: Bà Thái Hồng D1, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Số 101C, Khu vực 3, thị trấn ĐH, huyện ĐH, tỉnh LN (Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D1 và ông Q: Luật sư Lê Văn L - Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV SK tại thành phố NN.

3.6. Bà Tôn Nữ Thu T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp 2, xã KN, huyện ĐH, tỉnh LN

3.7. Ông Trần Văn **T1**; Địa chỉ: Ấp NH2, xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN.

3.8. Văn phòng công chứng NV. Người đại diện theo pháp luật: Ông NV - Trưởng Văn phòng; Địa chỉ: Khu B, thị trấn HG, huyện ĐH, tỉnh LN.

3.9. Văn phòng công chứng TD. Người đại diện theo pháp luật: Ông TD - Trưởng Văn phòng; Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn ĐH, huyện EH, tỉnh LN.

3.10. Văn phòng công chứng NL. Người đại diện theo pháp luật: Ông NL - Trưởng Văn phòng; Địa chỉ: Ấp 1, xã ĐH Đông, huyện ĐH, tỉnh LN.

3.11. Văn phòng công chứng NM. Người đại diện theo pháp luật: Ông NM - Trưởng Văn phòng; Địa chỉ: Ấp CG, thị trấn HG, huyện ĐH, tỉnh LN.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Trong đơn khởi kiện ngày 09/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị M và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thúy **H2** trình bày:*

Do có nhu cầu vay tiền chữa bệnh nên vào ngày 15/01/2019, bà Phạm Thị M có gặp ông Nguyễn Sơn H để hỏi vay số tiền 50.000.000đồng, lãi suất 4%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng, ông H đồng ý cho bà M vay nhưng yêu cầu bà M phải thế chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LN cấp ngày 18/7/2016 cho bà Phạm Thị M để đảm bảo cho số tiền vay. Các bên có lập Hợp đồng vay có biện pháp bảo đảm ngày 15/01/2019. Ngày 16/01/2019 ông H yêu cầu bà M ký Hợp đồng ủy quyền cho ông H toàn bộ phần đất nêu trên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TD. Mục đích của việc ký kết hợp đồng ủy quyền cũng là để bảo đảm cho việc vay tiền, bà M cũng đã giao cho ông H bản chính GCNQSDĐ, bà không giao đất cho ông H. Đến thời hạn thanh toán số tiền vay, bà M liên hệ ông H để trả tiền thì được biết ông H đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho rất nhiều người. Cụ thể là ông Phạm Văn D, ông Bùi Văn Đ, bà Tôn Nữ Thu T và bà Thái Hồng D1, hiện nay phần

đất nêu trên đang do bà Thái Hồng D1 đứng tên trên GCNQSDĐ. Bà M yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các văn bản công chứng sau:

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 giữa bà Phạm Thị M với ông Nguyễn Sơn H của Văn phòng công chứng TD.

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 giữa ông Nguyễn Sơn H và ông Phạm Văn D của Văn phòng công chứng NV.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 giữa ông Phạm Văn D với ông Bùi Văn Đ của Văn phòng công chứng NV.

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2019 giữa ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 và bà Tôn Nữ Thu T của Văn phòng công chứng NM.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020 giữa bà Tôn Nữ Thu T và bà Thái Hồng D1 của Văn phòng công chứng NL.

+ Hủy quá trình đăng ký biến động tên chủ sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 98, TĐĐ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN và cho bà M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ sang tên bà M đối với phần đất nêu trên.

Đối với số tiền bà M đã vay ông Nguyễn Sơn H là 50.000.000đồng, do ông H không đến Tòa án nên bà M sẽ giải quyết với ông Nguyễn Sơn H khi ông H có yêu cầu.

*Bị đơn ông Nguyễn Sơn H:* Tòa án cấp sơ thẩm xác minh theo địa chỉ thường trú của ông H nhưng ông H không còn cư trú tại địa chỉ này và Tòa án đã thực hiện thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông H vẫn không có mặt trong thời gian Tòa án ấn định. Do đó, ông H không có lời trình bày ý kiến trong vụ án này và Tòa án đã giải quyết vụ án theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn Đ trình bày:*

Vào khoảng tháng 3/2019 thông qua môi giới ông có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 98, TĐĐ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN do bà Phạm Thị M đứng tên trên GCNQSDĐ. Khi mua đất ông có kiểm tra đầy đủ giấy tờ pháp lý do ông H và ông D đại diện. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được ký kết ngày 25/3/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng NV. Sau khi giao kết hợp đồng xong ông đã đi kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ phần đất nêu trên, khi nhận chuyển nhượng thì ông đã đến xem hiện trạng phần đất này rất nhiều lần. Sau đó ông đã chuyển nhượng lại phần đất này cho bà Tôn Nữ Thu T thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2019, về sau ông được biết bà T cũng đã chuyển nhượng lại cho bà Thái Hồng D1 và ông Huỳnh Hoàng Q. Hiện tại ông không còn liên quan gì đến phần đất nêu trên, trước yêu cầu khởi kiện của bà M ông không đồng ý vì việc mua bán giữa ông và ông D, bà T là hợp

pháp và đúng trình tự thủ tục theo quy định. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu các hợp đồng nêu trên ông cũng không có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tôn Nữ Thu T trình bày:*

Vào ngày 15/5/2019 bà có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 98, TĐĐ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN của ông Bùi Văn Đ với giá 1.200.000.000đồng, các bên giao kết hợp đồng ủy quyền ngày 15/5/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng NM. Sau đó vào ngày 17/4/2019 bà đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Thái Hồng D1 và ông Huỳnh Hoàng Q với giá 1.500.000.000đồng, các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng NL, bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và hoàn tất xong các thủ tục pháp lý đối với bà Thái Hồng D1. Hiện nay bà không còn liên quan gì đến phần đất này. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M, bà không đồng ý vì phần đất trên bà nhận chuyển nhượng từ ông Đ và bà H1 hợp pháp. Bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà là bên thứ ba ngay tình trong vụ án này. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu các hợp đồng nêu trên bà cũng không có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Hồng D1 trình bày:*

Vào ngày 17/4/2020 bà có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 98, TĐĐ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN từ bà Tôn Nữ Thu T với giá 1.500.000.000đồng, các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng, công chứng tại Văn phòng công chứng NL. Bà đã được cấp GGCNQSDĐ theo quy định. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M, bà không đồng ý vì phần đất trên bà nhận chuyển nhượng từ bà T hợp pháp. Bà đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho bà là bên thứ ba ngay tình trong vụ án này. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu các hợp đồng nêu trên bà cũng không có yêu cầu về việc giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hoàng Q trình bày:*

Ông là chồng bà Thái Hồng D1, việc bà D1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 98, TĐĐ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN ông có được biết, phần đất này tài sản chung của vợ chồng ông, ông thống nhất với lời trình bày và ý kiến của bà D1 trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn T1 trình bày:*

Vào năm 2014 ông có thuê thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN của bà M để canh tác lúa, thời hạn thuê là 06 năm, việc thuê đất có lập giấy tay cho thuê đất và các bên cùng ký tên, giá thuê tổng cộng là 6.000.000đồng. Ông canh tác lúa trên phần đất này từ năm 2014 đến tháng 10/2020 thì trả lại cho bà M do đã hết thời hạn cho thuê. Quá trình canh tác đất, ông không thấy ai đến xem đất và cũng không biết việc bà M tranh chấp phần đất này với ông H. Nay ông

đã giao trả đất lại cho bà M và không còn liên quan gì đến phần đất tranh chấp, ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Ông TD - Trưởng Văn phòng Công chứng TD trình bày:*

Ngày 16/01/2019, Văn phòng công chứng TD có công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 giữa bà Phạm Thị M với ông Nguyễn Sơn H công chứng số 076 quyền số 01/2019TP/CC-SCCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng TD không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Ông NV – Trưởng Văn phòng Công chứng NV trình bày:*

Ngày 16/01/2019, Văn phòng công chứng NV có công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Sơn H và ông Phạm Văn D công chứng số 574 quyền số 02/2019TP/CC-SCCC/HĐGD; ngày 25/3/2019, Văn phòng công chứng NV có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn D với ông Bùi Văn Đ công chứng số 2356 quyền số 05/2019TP/CC-SCCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng NV không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Ông NM - Trưởng Văn phòng Công chứng NM trình bày:*

Ngày 15/5/2019, Văn phòng công chứng NM có công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 và bà Tôn Nữ Thu T công chứng số 5576 quyền số 05/2019TP/CC-SCCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng NM không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Ông NL - Trưởng Văn phòng Công chứng NL trình bày:*

Ngày 17/4/2020, Văn phòng công chứng NL có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tôn Nữ Thu T và bà Thái Hồng D1, công chứng số 1680 quyền số 04/2019TP/CC-SCCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng NL không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện ĐH có văn bản trình bày:*

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐH chỉnh lý biên động sang tên cho ông Bùi Văn Đ ngày 13/5/2019 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 25/3/2019 giữa ông Phạm Văn D với ông Bùi Văn Đ công chứng số 2356 quyền số 05/2019TP/CC-SCCC/HĐGD của Văn phòng công chứng NV. Việc chỉnh lý biến động sang tên cho ông Bùi Văn Đ dựa theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN hiện nay do bà Thái Hồng D1 đứng tên trên GGCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LN cấp ngày 06/7/2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh LN quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M.

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

2.1. Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 16/01/2019 giữa bà Phạm Thị M với ông Nguyễn Sơn H do Văn phòng công chứng TD chứng thực.

2.2. Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 16/01/2019 giữa ông Nguyễn Sơn H và ông Phạm Văn D do Văn phòng công chứng NV chứng thực.

2.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 giữa ông Phạm Văn D với ông Bùi Văn Đ do Văn phòng công chứng NV chứng thực.

2.4. Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 15/5/2019 giữa ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 và bà Tôn Nữ Thu T do Văn phòng công chứng NM chứng thực.

2.5. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020 giữa bà Tôn Nữ Thu T và bà Thái Hồng D1 do Văn phòng công chứng NL chứng thực.

3. Bà Phạm Thị M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp GGCNQSDĐ; điều chỉnh GGCNQSDĐ đã cấp đối với phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN (Hiện phần đất này do bà M quản lý và sử dụng) (có tứ cận);

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23/12/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thái Hồng D1 và ông Huỳnh Hoàng Q kháng cáo không đồng ý một phần bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trung cầu đo đạc lại và xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa số 98, thuộc tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN và yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2022/DS-PT ngày 29/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh LN quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thái Hồng D1 và ông Huỳnh Hoàng Q. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 16/01/2019 giữa bà Phạm Thị M với ông Nguyễn Sơn H của Văn phòng công chứng TD.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M về các yêu cầu sau:

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 giữa ông Nguyễn Sơn H và ông Phạm Văn D của Văn phòng công chứng NV.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2019 giữa ông Phạm Văn D với ông Bùi Văn Đ của Văn phòng công chứng NV.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 15/5/2019 giữa ông Bùi Văn Đ, bà Nguyễn Thị H1 và bà Tôn Nữ Thu T của Văn phòng công chứng NM.

+ Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020 giữa bà Tôn Nữ Thu T và bà Thái Hồng D1 của Văn phòng công chứng NL.

Tại Quyết định số 05/QĐ-VKS-DS ngày 14/12/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Tại GCNQSDĐ số CD 719302 ngày 18/7/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LN đã cấp cho bà Phạm Thị M thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 4.112,0m<sup>2</sup> (đất chuyên trồng lúa nước), thửa đất địa chỉ tại ấp NH1, xã ĐH Thượng, huyện ĐH, tỉnh LN. Phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện ngày 13/02/2017, bà M đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ1 một phần diện tích 1.483m<sup>2</sup>, diện tích đất còn lại là 2.629,0m<sup>2</sup>.

[2] Theo “Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm (thế chấp quyền sử dụng đất)” ngày 15/01/2019 (không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền) thể hiện nội dung ông Nguyễn Sơn H (Bên A) cho bà Phạm Thị M (Bên B) vay 50.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng (Hợp đồng không thể hiện có ghi lãi suất); bà M thế chấp cho ông H toàn bộ thửa đất số 98, tờ bản đồ số 10 để đảm bảo cho số tiền vay, Điều 2 của Hợp đồng thể hiện Bên B giao cho bên A giữ bản chính GCNQSDĐ và Bên B giữ toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp.

[3] Ngày 16/01/2019 tại Văn phòng công chứng TD, tỉnh LN, bà Phạm Thị M (Bên A) làm “Hợp đồng ủy quyền” ủy quyền cho ông Nguyễn Sơn H (Bên B) được toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 98 diện tích 2.629,0m<sup>2</sup>

trên (gồm các quyền quản lý, sử dụng, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, cho mượn... Ông H được quyền ủy quyền lại cho người thứ ba), thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày công chứng. Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền thể hiện ông H có nghĩa vụ “*Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó*”. Tại Kết luận giám định số 3156/C09B ngày 30/6/2021 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố HCM kết luận chữ ký và chữ viết “*Tôi đã đọc và đồng ý*”, “*Nguyễn Sơn H*” trên Hợp đồng vay tiền ngày 15/01/2019 và Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 do cùng một người ký và viết ra.

[4] Sau khi được bà M ủy quyền, ông H đã ủy quyền cho ông D và ông D chuyển quyền sử dụng đất trên cho những người khác, cụ thể:

[4.1] Cùng ngày 16/01/2019 là ngày ông H được bà M ủy quyền, tại Văn phòng công chứng NV, tỉnh LN, ông Nguyễn Sơn H làm hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Văn D toàn bộ nội dung giống như nội dung bà M đã ủy quyền cho ông H, thời hạn ủy quyền là 04 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

[4.2] Ngày 25/3/2019 tại Văn phòng công chứng NV, ông Phạm Văn D ký “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.629,0m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 98 cho ông Bùi Văn Đ giá 200.000.000 đồng. Ngày 13/5/2019, ông Bùi Văn Đ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện ĐH cập nhật chính lý trong GCNQSDĐ.

[4.3] Ngày 17/4/2020 tại Văn phòng công chứng NL, tỉnh LN, bà Tôn Nữ Thu T (là người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn Đ cùng vợ là bà Nguyễn Thị H1) đã ký “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” toàn bộ diện tích 2.629,0m<sup>2</sup> cho bà Thái Hồng D1 giá 550.000.000 đồng. Tại GCNQSDĐ số CV 701296 ngày 06/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LN đã cấp cho bà Thái Hồng D1 toàn bộ diện tích 2.629,0m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 98.

[5] Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 14/01/2021 của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức, tại thời điểm tháng 01/2021 diện tích 2.629,0m<sup>2</sup> các đương sự tranh chấp có giá thị trường 2.729.135.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà M trình bày bà vay của ông H 50.000.000 đồng của ông H; ông H yêu cầu bà làm hợp đồng vay tiền và thế chấp diện tích 2.629,0m<sup>2</sup> đất do bà đứng tên GCNQSDĐ cũng như ra công chứng làm hợp đồng ủy quyền, đưa bản chính GCNQSDĐ cho ông H được toàn quyền của người sử dụng đất để đảm bảo cho việc vay tiền; bà yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, hủy đăng ký biến động và hủy việc cấp GCNQSDĐ; bà được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp GCNQSDĐ diện tích đất trên. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng ông H, ông D đều vắng mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác có lời khai nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa. Tại Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có mặt bà H2 là người đại diện theo ủy quyền của bà M, bà Tôn Nữ Thu T và bà Thái Hồng D1 cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D1.



[6] Xét thấy “*Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm (thế chấp quyền sử dụng đất)*” ngày 15/01/2019 và “*Hợp đồng ủy quyền*” ngày 16/01/2019 giữa bà Phạm Thị M với ông Nguyễn Sơn H phù hợp với Kết luận giám định, Chứng thư thẩm định giá và lời trình bày của người làm chứng là ông Trần Văn T1, phù hợp lời trình bày của nguyên đơn là bà Phạm Thị M có cơ sở xác định: Bà M có vay của ông H 50.000.000 đồng, hai bên có lập Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu, bảo đảm cho hợp đồng vay tiền; các bên đương sự không có việc giao nhận đất, quyền sử dụng đất vẫn do bà M quản lý. Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự, khi bà M và ông H xác lập giao dịch giả tạo là Hợp đồng ủy quyền nhằm che giấu, đảm bảo cho giao dịch khác là hợp đồng vay tiền thì Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, hợp đồng vay tiền bị che giấu vẫn có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Do hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 là giao dịch giả tạo toàn bộ, không có thật, không thể hiện đúng ý chí, bản chất của giao dịch của các bên đương sự nên các giao dịch khác phát sinh từ giao dịch giả tạo toàn bộ này cũng bị vô hiệu toàn bộ. Trên thực tế, các hợp đồng ủy quyền giữa ông H với ông D; hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với ông Đ; hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Đ, bà H1 với bà D1 đều không ngay tình, các giao dịch này chỉ mang tính hình thức, thủ tục trên giấy tờ, không có việc giao nhận đất, giá trị tài sản chuyển nhượng theo hợp đồng giữa các bên đương sự không đúng giá thị trường. Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án như ông Đ, bà T, bà D1 đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường thiệt hại; do ông H vắng mặt, bà M sẽ giải quyết sau đối với hợp đồng vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết các giao dịch này trong vụ án này, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Như trên đã nhận định, Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 là giao dịch giả tạo toàn bộ, không có thật, không thể hiện đúng ý chí, bản chất của giao dịch của các bên đương sự nên toàn bộ các thỏa thuận trong giao dịch giả tạo (Hợp đồng ủy quyền) này vô hiệu (trong đó có việc ủy quyền lại cho người thứ ba cũng vô hiệu). Khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*”. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 là giao dịch giả tạo toàn bộ nên các giao dịch khác phát sinh từ sau giao dịch giả tạo toàn bộ này cũng bị vô hiệu toàn bộ. Tòa án cấp phúc thẩm nhận định: “*Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 có thỏa thuận ông H được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba nên Hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2019 xác lập giữa ông H và ông D không bị vô hiệu. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng...xác lập giữa ông D và ông Đ không bị vô hiệu...Ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng...ông Đ và bà H1 ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T...bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà D1...bà D1 là người thứ ba ngay tình...*”. Từ đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thái Hồng D1 và ông Huỳnh Hoàng Q; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc tuyên bố vô hiệu: hợp đồng ủy quyền

giữa ông H và ông D; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông Đ; hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà H1 với bà T; hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với bà D1. Nhận định và quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm như trên là không đúng và trái với quy định của pháp luật về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[9] Đối với GCNQSDĐ số CV 701296 ngày 06/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh LN đã cấp cho bà Thái Hồng D1 toàn bộ diện tích 2.629,0m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 98. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bị đơn, giữa bị đơn với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vô hiệu thì Văn phòng Đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[10] Hội đồng xét xử giám đốc thẩm có căn cứ chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh LN và giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh LN.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343, 344 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 14/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 182/2022/DS-PT ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LN; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh LN.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Đ/c Chánh án;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- Vụ PC&QLKH;
- TAND tỉnh LN;
- TAND H.ĐH;
- Chi cục THADS H.ĐH;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKT III, HS; THS (NĐT).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Bùi Đức Xuân**