

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 265/2024/DS-PT

Ngày 23-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất

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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2023/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 202/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022 và ngày 13/5/2023), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1989; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1941, chết ngày 09/02/2024.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị X:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Bà Phan Ngọc N1, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1941; địa chỉ: ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Thanh Đ – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh V – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Văn phòng C3; địa chỉ: số C, đường H, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L2 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn M1 – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Văn M1: Ông Phạm Thanh T1 – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (Văn bản ủy quyền số 2119/UBND-KT ngày 09/5/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Trần Văn S, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M và người đại diện hợp pháp của bà M là ông Lê Văn L thống nhất trình bày:*

Bà M và bà L1 có mối quan hệ là họ hàng, bà L1 gọi bà M là cô ruột. Trước đây, bà M có mượn bà L1 số tiền gốc là 650.000.000 đồng để làm ăn; hàng tháng bà M trả lãi cho bà L1. Để đảm bảo số tiền vay nêu trên thì bà L1 yêu cầu bà M, bà Nguyễn Thị X (là mẹ ruột bà M) và bà Nguyễn Thị N (là con ruột bà M) làm hợp đồng ủy quyền cho bà L1 một phần đất của bà Nguyễn Thị X cho bà L1 để làm tin. Ngày 01/9/2020, tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) thì bà X, bà M, bà N ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1 đối với các thửa đất số 277, 262, 263, 265, 266, 267, 270 cùng tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1170QSĐĐ/QĐ-UB ngày 11/9/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị X, hợp đồng ủy quyền được công chứng số 03799, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Đồng thời, bà L1 yêu cầu bà X giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1170QSĐĐ/QĐ-UB cho bà L1 cất giữ. Vì tin tưởng (bà L1 là cháu nội của bà X và là cháu gọi bà M là cô ruột) nên bà X cũng đồng ý lời đề nghị của bà B L1 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L1 cất giữ cùng hợp đồng ủy quyền. Bà M và bà L1 thỏa thuận với nhau khi nào bà M trả hết số tiền 650.000.000 đồng và tiền lãi cho bà L1 thì bà L1 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X và các bên tiến hành hủy bỏ hợp đồng ủy quyền.

Sau đó, do làm ăn thua lỗ nên bà M không trả được tiền đã mượn cho bà L1 nên bà L1 có làm đơn khởi kiện bà M để đòi lại số tiền 650.000.000 đồng vào năm 2021. Thời gian này, bà M đi mượn tiền nơi khác về trả lãi cho bà L1, bà L1 mới đồng ý rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, tưởng chừng như bà L1 tạo điều kiện cho bà M trả nợ nên bà L1 mới rút đơn khởi kiện nhưng sau đó thì bà M, bà X mới biết rằng bà L1 đã âm thầm chuyển nhượng phần đất của bà X cho mẹ ruột bà L1 là bà Phan Ngọc N1. Biết được sự việc này, bà M có yêu cầu bà L1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ra văn phòng công chứng hủy hợp đồng ủy quyền nhưng bà L1 không đồng ý. Vì vậy, bà M mới làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương để yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Tại Tòa án, vào ngày 22/7/2022, giữa bà M với bà L1 có thỏa thuận với nhau là bà M sẽ trả cho bà L1 tổng cộng số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) trong đó tiền gốc là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi do bà L1 tự tính là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng); ngoài số tiền 1.300.000.000 đồng thì bà M không còn nợ bà L1 số tiền nào khác. Bà L1 phải có nghĩa vụ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M phần đất có diện tích khoảng 8.000m² (phần đất này là phần đất mà bà X tặng cho bà M, phần đất còn lại là của bà X, vì tránh thủ tục rắc rối nên bà X, bà M mới thỏa thuận với bà L1 tách hẳn phần đất có diện tích 8.000m² sang cho bà M, phần đất thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14; phần đất còn lại là khoảng hơn 13.600m² thì bà L1 trả lại cho bà X), bà L1 đồng ý, bà M và bà L1 lập biên bản thỏa thuận và giao nhận tại Tòa án nhân dân huyện D. Vì nghĩ là cô cháu với nhau nên bà M rút đơn khởi kiện với bà L1. Trong thời gian này, bà M đã trả được cho bà L1 số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Bà M yêu cầu bà L1 giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà L1 không trả. Sau đó,

bà M có tìm hiểu thì mới phát hiện bà N1 là mẹ ruột của bà L1 đã tự ý chuyển quyền sang cho bà L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M có gặp bà L1 để hỏi sự việc thì bà L1 cho rằng do bà M thiếu tiền bà L1 nên bà L1 cần trừ nợ để lấy đất. Còn đất của bà X thì bà M cho rằng đã cho bà L1 nên không đồng ý trả lại đất. Hành vi của bà L1 là vi phạm pháp luật vì đây là tài sản của bà X, không liên quan gì đến bà M, bà L1. Nay bà M yêu cầu giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 03799, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 01/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim L1 là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3541, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 công chứng ngày 09/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Phan Ngọc N1 là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3542, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 công chứng ngày 09/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Phan Ngọc N1 là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1980, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/02/2022 giữa bà Phan Ngọc N1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 14 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08224 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Phan Ngọc N1 vào ngày 20/01/2022 là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1981, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/02/2022 giữa bà Phan Ngọc N1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07749 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 06/10/2021 (cập nhật biến biến động ngày 03/11/2021) là vô hiệu.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS08664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/4/2022 cho bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 14.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS08569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/3/2022 cho bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14.

Đối với số tiền mà bà M nợ bà L1 thì đề nghị Tòa án giải quyết bằng vụ án khác vì hiện nay bà M chỉ nợ bà L1 số tiền gốc là 650.000.000 đồng, trong khi đó bà L1 cho rằng bà M nợ bà L1 số tiền là 2.602.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm lẻ hai triệu đồng) là không đúng sự thật và cũng không đúng so với Biên

bản thỏa thuận và giao nhận tại Tòa án nhân dân huyện D ngày 22/7/2022 do bà M và bà L1 lập. Đối với việc bà X có tặng cho quyền sử dụng đất cho bà L1 hay không thì bà X không thừa nhận, việc bà L1 tự ý chiếm quyền sử dụng đất của bà X là không đúng pháp luật.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:*

Bà L1 và bà M là bà con với nhau, bà L1 gọi bà M là cô ruột, trước đây bà M có kêu bà L1 đi mượn tiền giúp bà M để bà M làm công việc. Bà L1 có cho bà M mượn tiền nhiều lần, cụ thể:

+ Ngày 10/8/2020, bà M mượn số tiền 627.000.000 đồng; ngày 10/8/2020, bà M mượn số tiền 230.000.000 đồng; ngày 20/01/2020, bà M mượn số tiền 60.000.000 đồng; ngày 10/4/2020, (nhưng giấy mượn tiền không ghi ngày tháng năm) bà M mượn số tiền 350.000.000 đồng. Mục đích bà M mượn bà L1 là để trả lãi cho người khác nên bà M mới ghi là trả lãi chứ thực tế là không phải tiền lãi bà M thiếu bà L1. Thời gian trả là vào ngày 10/01/2021.

+ Ngày 10/4/2020, (nhưng giấy mượn tiền ghi ngày 28 tết) bà M mượn số tiền 230.000.000 đồng; mục đích bà M mượn là để trả lãi cho người khác nên bà M mới ghi là trả lãi chứ thực tế là không phải tiền lãi bà M thiếu bà L1.

+ Ngày 10/8/2019, bà M mượn số tiền 650.000.000 đồng, mục đích bà M ghi tiền gốc là thì bà L1 không biết. Thời gian trả là vào ngày 01/02/2021.

Bà M 02 lần mượn tiền của bà L1 nhưng vì chỗ bà con với nhau nên bà L1 không ghi ngày tháng năm nhưng bà L1 nhớ là vào năm 2020 bà M mượn số tiền 260.000.000 đồng và số tiền 195.000.000 đồng.

Tất cả những lần mượn tiền như trên thì bà M đều ký tên xác nhận nợ, tổng số tiền mà bà M mượn là 2.602.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm lẻ hai triệu đồng).

Do bà M không có khả năng trả tiền cho bà L1 nữa nên bà M cùng với bà X, bà N mới cần phần đất khoảng 2,5 xào đất nằm trong thửa đất 277, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1170QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/9/2003 bằng hình thức ủy quyền cho bà L1. (Phần diện tích của bà M cần trừ cho bà L1 để trả nợ là một phần thửa đất số 277, tờ bản đồ số 14; phần còn lại là của bà L1 đều thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ 14 vì phần đất này bà X đã cho bà L1 trước đó, hình thức bà X là cho bằng miệng. Tuy nhiên, phần đất này bà L1 đã trồng cao su, đã thanh lý rồi và hiện nay đã trồng cao su lại khoảng gần 06 năm nay. Vì trước đây, bà X là bà nội bà L1 đã phân chia cho bà L1 (bà L1 hưởng phần của ba bà L1 là ông Nguyễn Văn B1 đã mất trước đó), bà M mỗi người một phần như nhau. Bà M đã sang tên 02 thửa đất, hiện nay bà M chỉ còn một phần diện tích khoảng 2,5 xào nằm trong thửa đất số 277, tờ bản đồ 14 nhưng chưa được tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà M mới cần trừ thửa đất có diện tích 2,5 xào thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ 14 như tôi đã trình bày ở trên.

Chính vì lẽ đó, vào ngày 01/9/2020, bà X, bà M, bà N mới ra Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) ủy quyền cho bà L1 toàn bộ thửa đất số 277, 262, 263, 265, 266, 297, 270 cùng tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1170QSĐĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà L1 được toàn quyền quyết định các thửa đất nêu trên với diện tích khoảng hơn 21.000m². Từ đó, bà L1 mới chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Phan Ngọc N1 (là mẹ ruột) của bà L1 với số tiền 1.500.000.000 đồng. Hiện bà N1 đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là:

+ Thửa đất có diện tích 6.033,5m² thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07748 cấp ngày 06/10/2021.

+ Thửa đất có diện tích 12.295,1m² thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07749 cấp ngày 06/10/2021.

+ Thửa đất có diện tích 3.362,9m² thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07750 cấp ngày 06/10/2021.

Hiện nay bà N1 đã tặng cho bà L1 03 thửa đất nêu trên, bà L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất này (bà L1 đã nhập 02 thửa đất số 482, số 501 thành thửa đất số 530).

Sau khi bà M ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1 vào ngày 01/9/2020 thì bà M đã khởi kiện bà L1 tại Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Trong quá trình giải quyết vụ án, giữa bà L1 với bà M mới thỏa thuận với nhau theo nội dung trong Biên bản thỏa thuận và giao nhận vào ngày 22/7/2022 tại Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương. Theo đó, bà M sẽ trả cho bà L1 số tiền 1.300.000.000 đồng và bà L1 sẽ trả lại cho bà M diện tích đất khoảng 2,5 héc-ta nằm trong thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 mà bà N1 đã được đứng tên như bà L1 đã trình bày ở trên.

Nay, với yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà Liên hoàn t không đồng ý, bà L1 yêu cầu bà M phải trả số tiền 2.602.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm lẻ hai triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi suất ngân hàng theo quy định thì bà L1 mới trả lại cho bà M 2,5 héc-ta đất nằm trong thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 (phần đất này bà M đã được bà X phân chia cho; trước đó bà M đã được bà X phân chia nhiều thửa đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ còn lại 2,5 héc-ta đất này bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đối với phần diện tích đất còn lại của các thửa đất: thửa đất có diện tích 6.033,5m² thuộc thửa đất số 501, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07748 cấp ngày 06/10/2021; thửa đất có diện tích 12.295,1m² (trừ đi 2.500m² đất của bà M) thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07749 cấp ngày

06/10/2021; thửa đất có diện tích 3.362,9m² thuộc thửa đất số 482, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07750 cấp ngày 06/10/2021 là của bà L1 do bà L1 được bà X hứa tặng cho. Hiện nay, bà L1 đang đứng tên quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 501, 502, 482; cùng tờ bản đồ số 14.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Vào ngày 01/9/2020, tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) thì bà X, bà M, bà N ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1 đối với các thửa đất số 277, 262, 263, 265, 266, 267, 270 cùng tờ bản đồ số 14 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1170QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/9/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị X; hợp đồng đã được công chứng số 03799, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Mục đích ủy quyền là thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để cho bà M vay tiền của bà L1, khi nào bà M trả tiền cho bà L1 thì sẽ hủy bỏ giấy ủy quyền. Hiện nay, bà L1 đã căn cứ vào hợp đồng ủy quyền này để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X cho bà Phan Ngọc N1 và bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 182, tờ bản đồ số 14; thửa đất số 501, tờ bản đồ số 14 và thửa đất số 502 tờ bản đồ số 14. Việc bà L1 tự ý chuyển nhượng các thửa đất do bà X đứng tên cho bà N1 là vi phạm pháp luật, đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà X. Bà L1 cho rằng bà L1 đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà N1 là mẹ ruột của bà L1 để lấy số tiền 1.500.000.000 đồng về giao lại cho bà X là hoàn toàn không có, sự việc này bà L1 đã thừa nhận là không có giao số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà X. Vì bản chất của việc bà X, bà M và bà N ủy quyền các thửa đất cho bà L1 là để đảm bảo việc bà M trả nợ cho bà L1. Nay bà X yêu cầu giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số 03799, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 01/9/2020 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim L1 là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3541, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 công chứng ngày 09/6/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Phan Ngọc N1 là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3542, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 công chứng ngày 09/6/2021 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Phan Ngọc N1 là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1980, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/02/2022 giữa bà Phan Ngọc N1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 14 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh

B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08224 cho bà Phan Ngọc N1 vào ngày 20/01/2022 là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1981, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/02/2022 giữa bà Phan Ngọc N1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07749 ngày 06/10/2021 (cập nhật biến động ngày 03/11/2021) là vô hiệu.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS08664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/4/2022 cho bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 14.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS08569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/3/2022 cho bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày:*

Ông T không có văn bản trình bày ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà N không có văn bản trình bày ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Ngọc N1 trình bày:*

Bà N1 không có văn bản trình bày ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) trình bày:*

Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền công chứng số 03799, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 01/9/2020 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim L1 là đúng quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V trình bày:*

Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3541, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 công chứng ngày 09/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Phan Ngọc N1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3542, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 công chứng ngày 09/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Phan Ngọc N1 là đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2 trình bày:

Trình tự thủ tục công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1980, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/02/2022 giữa bà Phan Ngọc N1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1981, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/02/2022 giữa bà Phan Ngọc N1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 là đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng ông Trần Văn S1 trình bày:

Ông S1 là cháu ruột của bà X, bà L1 là cháu ruột ông S1. Ngày 01/9/2020, ông S1 có ra Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) để làm chứng việc bà X, bà M, bà N ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1 phần đất mà bà X đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ủy quyền cho bà L1 đi vay tiền vì bà X là người cao tuổi không thể đi vay tiền được nên mới ủy quyền cho bà L1 chứ thực ra không có việc mua bán, chuyển nhượng gì giữa bà X, bà M, bà N cho bà N1 hay bà L1 gì hết. Phần đất này là của bà X, ông S1 chỉ biết nội dung như vậy, ngoài ra không biết gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2023/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”:

2.1. Tuyên Hợp đồng ủy quyền công chứng số 03799, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) công chứng ngày 01/9/2020 giữa bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim L1 là vô hiệu.

2.2. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3541, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 công chứng ngày 09/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Phan Ngọc N1 là vô hiệu.

2.3. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3542, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C4 công chứng ngày 09/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 với bà Phan Ngọc N1 là vô hiệu.

2.4. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1980, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/02/2022 giữa bà Phan Ngọc N1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 14 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08224 cho bà Phan Ngọc N1 vào ngày 20/01/2022 là vô hiệu.

2.5. Tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 1981, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 21/02/2022 giữa bà Phan Ngọc N1 với bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07749 do ngày 06/10/2021 (cập nhật biến động ngày 03/11/2021) là vô hiệu.

2.6. Kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS08664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/4/2022 cho bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 14.

2.7. Kiến nghị Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS08569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 17/03/2022 cho bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/12/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng hợp đồng ủy quyền chỉ vô hiệu một phần và Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu do che giấu cho giao dịch vay tiền giữa bà M với bà L1 nhưng không giải quyết số tiền bà M phải trả cho bà L1 là giải quyết vụ án không triệt để.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Tuyết M vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X là bà Nguyễn Thị Tuyết M vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

- Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Phan Ngọc N1, ông Phan Văn T2, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2), Văn phòng C4, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2 và Ủy ban nhân dân tỉnh B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Theo Thông báo về việc tham gia tố tụng số 09/TB-TA ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác định bà Phan Ngọc N1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị X. Tại phiên tòa, qua xem xét chứng cứ, lời khai của bà M và bà L1, Hội đồng xét xử xác định lại người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà X gồm bà Nguyễn Thị Tuyết M và bà Nguyễn Thị Kim L1.

[3] Ngày 01/9/2020, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị Tuyết M2 cùng với bà Nguyễn Thị N ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim L1, hợp đồng được Văn phòng Công chứng số 03799, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung hợp đồng thể hiện, bên B (bà L1) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (bà X, bà L1, bà N) thực hiện những công việc sau: chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, đặt cọc, chuyển mục đích sử dụng đất (kể cả việc hủy chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê, đặt cọc) toàn bộ phần quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất số 277, 262, 263, 265, 266, 267, 270, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1170QSĐĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 11/9/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị X, được đăng ký biến động ngày 11/12/2007, ngày 17/4/2017 và ngày 18/5/2017. Thời hạn ủy quyền: 10 năm.

[4] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 09/6/2021, bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 277, số 482 (gộp từ các thửa đất số 262, 263, 265, 266, 267, 270) và thửa đất số 502 (tách từ thửa đất số 277) cho bà Phan Ngọc N1, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng số 3542, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Bà N1 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07749 ngày 06/10/2021 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07748 cấp ngày 06/10/2021 đối với thửa đất số 501 (tách từ thửa đất số 277), tờ bản đồ số 14 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07750 ngày 06/10/2021 đối với thửa đất số 482, tờ bản đồ số 14. Sau đó, bà N1 đăng ký hợp thửa đất số 482 và số 501 thành thửa đất số 530; bà N1 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08224 ngày 20/10/2022 đối thửa đất số 530.

[5] Đến ngày 21/02/2022, bà N1 ký 02 hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Kim L1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 502, số 530 nêu trên, hợp đồng được Văn phòng C3 và số 1981, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Bà L1 đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS08664 ngày 06/4/2022 đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 14 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS08569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 17/3/2022 đối với thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cùng với bà X, bà N cho rằng việc ký hợp đồng ủy quyền nêu trên là để đảm bảo cho việc trả nợ số tiền 650.000.000 đồng của bà M2 đối với bà L1 nên Hợp đồng ủy quyền ngày 10/9/2020 vô hiệu do giả tạo; việc bà L1 căn cứ hợp đồng ủy quyền đã chuyển nhượng cho bà N1 và bà N1 tặng cho lại cho bà L1 cũng đều vô hiệu. Do đó, bà M2 và bà X yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Bà L1 thừa nhận việc ký hợp đồng ủy quyền trên, một phần là để cản trừ một phần diện tích đất khoảng 2,5 xào bà M2 được bà X cho thuộc thửa đất số 277 (nay là thửa đất số 502), là phần đất bà X đã cho bà L1 trước đó, phần còn lại là cho bà M2 được bà X cho. Do đó, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà M2 phải trả cho bà L1 số tiền vay là 2.602.000.000 đồng cùng lãi suất và tiền lãi suất theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 xác định hợp đồng ủy quyền chỉ vô hiệu một phần đối với phần của bà M2 theo Biên bản thỏa thuận và giao nhận ngày 22/7/2022.

[7] Xét, căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 08/10/2021, Tòa án nhân dân huyện D thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị N. Quá trình giải quyết vụ án, giữa bà M với bà L1 lập Biên bản thỏa thuận và giao nhận ngày 22/7/2022 với nội dung sau: *“Trước đây bà Nguyễn Thị Tuyết M có nợ tiền của bà Nguyễn Thị Kim L1 nên bà M, bà X, bà N có làm ủy quyền cho bà L1 liên quan đến phần đất bà M được hưởng tại một thửa 502, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, bà M và bà L1 thống nhất là bà M sẽ trả tiền cho bà L1 (cả gốc và lãi các bên thống nhất là 1.300.000.000 đồng), còn bà L1 có trách nhiệm cùng với bà M làm thủ tục tách sổ sang tên đối với phần đất mà bà M được hưởng thuộc thửa 502, cụ thể:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim L1 có trách nhiệm làm thủ tục tách sổ sang tên phần đất thuộc một thửa đất số 502, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Tuyết M theo vị trí các bên đã cam kết ngày 19/7/2022.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim L1 số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Ngoài ra, bà M không còn nợ bà L1 khoản nợ nào khác. Thời hạn thanh toán là trong vòng 30 ngày kể từ ngày 22/7/2022.

3. Về thủ tục đo đạc, tách sổ: Bà Nguyễn Thị Kim L1 có trách nhiệm phối hợp với bà Nguyễn Thị Tuyết M và con là ông Nguyễn Văn C Em liên hệ làm thủ tục tách phân đất nêu trên theo quy định tại cơ quan có thẩm quyền.

4. Bà Nguyễn Thị Tuyết M có trách nhiệm làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M đối với bà Nguyễn Thị Kim L1 tại Tòa án nhân dân huyện D để các bên tiến hành thủ tục nêu trên.

Thỏa thuận này có giá trị đối với các bên tham gia ký kết. Bên nào vi phạm thì phải chịu hậu quả theo quy định.

Trên cơ sở thỏa thuận, bà M đã rút đơn khởi kiện và cùng ngày 22/7/2022, Tòa án nhân dân huyện D có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

[8] Căn cứ vào thỏa thuận trên, có căn cứ xác định việc ký Hợp đồng ủy quyền ngày 01/9/2020, là để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà L1, thời điểm ký ủy quyền là che giấu cho quan hệ vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn đối với số tiền 650.000.000 đồng. Đến thời điểm các bên thỏa thuận theo biên bản thỏa thuận trên thì hợp đồng ủy quyền vẫn che giấu cho giao dịch vay tiền và bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ với số tiền là 1.300.000.000 đồng của bà M cho bà L1, thời điểm này trên cơ sở ủy quyền bà L1 chuyển nhượng sau đó nhận tặng cho lại chính quyền sử dụng đất được ủy quyền và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các tài sản theo hợp đồng ủy quyền, các bên thỏa thuận một phần thửa đất số 502, bà X không tham gia vào thỏa thuận trên, bà L1 cho rằng được bà X tặng cho bà Mai một phần thửa đất số 502 và phần còn lại là cho bà L1 nhưng không có văn bản tặng cho của bà X và bà X quá trình tố tụng không thừa nhận. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền là vô hiệu, che giấu cho giao dịch vay tiền là có căn cứ.

[9] Xét, tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan*”. Đối chiếu quy định trên, thì giao dịch vay mượn giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn có hiệu lực; quá trình tố tụng, bị đơn bà L1 trình bày muốn hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng thì trả cho bị đơn số tiền đã vay cùng lãi suất. Đồng thời, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ bà L1 có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ trên phần đất thuộc thửa đất số 530, 502 có tài sản là các cây cao su của bà L1 trồng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, các bên không có việc giao tiền, việc vay tiền giữa bà M và bà L1 xuất phát trước khi các xác lập việc ủy quyền. Do đó, việc tranh chấp

hợp đồng vay tài sản giữa bà M với bà L1 sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi bà M và bà L1 có đơn yêu cầu là không đúng, trong trường hợp này hậu quả hợp đồng vô hiệu phải được xem xét, giải quyết trong cùng vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm nếu xem xét, giải quyết là không đảm bảo 02 cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2023/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim L1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002469 ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết

