TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 206/2025/DS-PT
Ngày 31-3-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Lưu Thị Mỹ Hương.

Các Thẩm phán: Ông Cao Nhật Thanh;

Bà Nguyễn Thị Huyền.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 31 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 761/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 127a/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 80/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 154/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Tuyết X, sinh năm 1990; địa chỉ: H, khu I, phường C, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đặng Thị Minh H, sinh năm 1987; địa chỉ: số A, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh B, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1985; địa chỉ liên lạc: số C L, Buôn P, phường T, thành phố B, tỉnh Đ, có mặt.

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

1. Ông Cao Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: số E, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Văn M: Ông Trương Hữu T, sinh năm 1999; địa chỉ: phường C, thành phố T, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Văn M: Bà Châu Thị N1 - Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu Đ: Ông Vũ Mạnh T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số G, tổ B, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2024), có mặt.

3. Văn phòng C (nay là Văn phòng C); địa chỉ: số B, đường V, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Minh T2, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng C; địa chỉ: số C, đường N, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: bà Trương Lê Nguyên T3, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn M là ông Trương Hữu T và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ là ông Vũ Mạnh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 13/12/2022, nguyên đơn có vay của ông Nguyễn Ngọc N số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng, thời hạn cho vay là 06 tháng. Hai bên thỏa thuận toàn bộ tiền vay và tiền lãi nguyên đơn có trách nhiệm trả cho ông N trước ngày 13/6/2023. Để đảm bảo cho giao dịch vay tiền, ông N yêu cầu nguyên đơn thế chấp cho ông N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ960307, số vào sổ CS12288 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị Tuyết X ngày 18/3/2022. Đồng thời cùng ngày 13/12/2022, ông N yêu cầu nguyên đơn ký Hợp đồng ủy quyền công chứng số 13437 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C), tỉnh Bình Dương để ủy quyền cho ông N phần đất mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Quá trình vay tiền của ông N, bà X đã thanh toán sơ tiền lãi là 37.500.000 đồng cho ông N.

Đến thời hạn trả tiền vay, nguyên đơn có liên hệ với ông N để trả nợ và yêu cầu ông N trả lại cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã thế chấp nhưng không biết vì lý do gì ông N cố tình tránh né, không có thiện chí gặp nguyên đơn để bàn bạc về số tiền nguyên đơn đã nợ. Qua tìm hiểu thông tin, nguyên đơn được biết ngày 22/12/2022, ông N đã đem quyền sử dụng đất của nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Văn M (theo Hợp đồng ủy quyền số 13610 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C), tỉnh Bình Dương). Ngày 13/01/2023, phần đất này cũng đã được ông Cao Văn M ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương).

Nhận thấy, giao dịch của nguyên đơn với ông N là giao dịch vay tài sản với nhau và Hợp đồng ủy quyền số 13437 được ký kết giữa nguyên đơn với ông N tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C) là để che giấu cho giao dịch vay tiền. Tuy nhiên, ông N đã lợi dụng giao dịch này đứng ra ký ủy quyền phần đất của nguyên đơn cho người khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng ủy quyền số: 13437 ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C), tỉnh Bình Dương; hủy Hợp đồng ủy quyền số: 13610 ngày 22/12/2022 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C), tỉnh Bình Dương và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179 ngày 13/01/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Nhận thấy, Hợp đồng ủy quyền số 13437 được ký kết giữa nguyên đơn và ông N là để che giấu cho giao dịch vay tiền nên Hợp đồng ủy quyền số 13437 bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu Đ.

Nguyên đơn thống nhất kết quả xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và không có ý kiến gì.

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc N trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc N thống nhất với phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 13/12/2022, ông N có cho bà Trần Thị Tuyết X vay số tiền 150.000.000 đồng dùng vào mục đích sửa chữa nhà, thời hạn vay ông N và bà X thỏa thuận vay là 06 tháng. Bà X có ký ủy quyền toàn phần cho ông N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà X trình bày để đảm bảo khoản vay trên. Ông N có báo cho bà X là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được chuyển cho ông Cao Văn M với điều kiện ông M phải giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chuyển và không thực hiện mua bán cho ai dưới mọi hình thức trong thời gian 06 tháng đó. Ông N có vay tiền của ông M với số tiền 700.000.000 đồng để đầu tư kinh doanh trong 06 tháng nhưng thỏa thuận trả lại 826.000.000 đồng cho ông M khi đến hẹn (bao gồm tiền gốc và tiền lãi nhưng thực tế vẫn đóng lãi cho ông M để giảm số tiền trả ông M về sau). Ngày

30/7/2023, ông N vẫn chuyển khoản cho ông M 10.000.000 đồng để trả lãi và đảm bảo ông M vẫn đang cất giữ sổ đất trên an toàn. Ông M nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc (bản chính) ông vẫn đang cất giữ.

Việc ông Cao Văn M và ông Nguyễn Hữu Đ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179, quyển số 01/2023/TPSCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn Phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Tuyết X, ông Nguyễn Ngọc N và ông Cao Văn M với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu Đ là có sự thông đồng riêng với nhau mà ông N không hề hay biết, vì ông N có thỏa thuận không được mua bán và sang nhượng dưới bất kỳ hình thức nào khi chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua cho ông Cao Văn M cất giữ.

Ông N xác định vẫn trả lãi cho ông M sau ngày 13/01/2023 để đảm bảo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vẫn đang được ông M cất giữ, khi yêu cầu thì ông M vẫn đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc (bản chính) cho ông N xem. Việc ông Cao Văn M và ông Nguyễn Hữu Đ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179, quyển số 01/2023/TPSCC/HĐGD ngày 13/01/2023 tại Văn Phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Tuyết X, ông Nguyễn Ngọc N và ông Cao Văn M với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu Đ là không hợp pháp, có hành vi gian dối, làm ảnh hưởng quyền lợi và nghĩa vụ của các bên có liên quan đến sổ đất nêu trên. Vì vậy, bị đơn ông Nguyễn Ngọc N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ. Ông N không yêu cầu bà X phải trả tiền lãi.

Bị đơn thống nhất kết quả xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và không có ý kiến gì.

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

Thống nhất với phần trình bày và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với ý kiến của bị đơn và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ trình bày*:

Ngày 13/01/2023, ông Đ ký hợp đồng nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 217m^2 (thuộc thửa đất số 724, tờ bản đồ số 1), tọa lạc tại khu phố B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ960307, số vào sổ CS12288 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022 cho bà Trần Thị Tuyết X với giá 800.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Cao Văn M đại diện ký với tư cách bên chuyển nhượng. Sau khi kiểm tra tính hợp lệ (Hợp đồng ủy quyền số 13437, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022 giữa bà X và ông N; Hợp đồng ủy quyền số 13610, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2022 giữa ông N và ông M) thì Văn phòng C, tỉnh Bình Dương đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ. (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023).

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, ông M đã giao đầy đủ hồ sơ liên quan và giao đất cho ông Đ, ông Đ đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng là 800.000.000 đồng cho ông M. Hai bên không có tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng.

Nhận thấy, trong vụ việc ông Đ là người thứ ba ngay tình. Ông Đ nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đất không có tranh chấp và hợp đồng đã được Văn phòng C công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Việc bà X khởi kiện để yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Do đó, ông Đ có yêu cầu độc lập công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Tuyết X, ông Nguyễn Ngọc N và ông Cao Văn M với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ thống nhất kết quả xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và không có ý kiến gì.

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

- Ngày 13/12/2022, Văn phòng C (nay là Văn phòng C) có nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền (sau đây gọi là "Hợp đồng"). Sau đó, Hợp đồng đã được ký kết giữa bên ủy quyền (sau đây gọi là Bên A) là bà Trần Thị Tuyết X với bên được ủy quyền (sau đây gọi là Bên B) là ông Nguyễn Ngọc N và đã được Công Chứng viên văn phòng công chứng số 13437, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022. Theo đó, nội dung thỏa thuận như sau: "Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DĐ 960307, số vào sổ cấp GCN số CS12288, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/03/2022, cụ thể như sau:

+ Xác định ranh giới đất, cắm mốc ranh giới; trích lục hoặc trích đo địa chính đối với thửa đất nêu trên, yêu cầu trích lục đo đạc, ký hợp đồng đo đạc, thanh lý hợp đồng đo đạc; ký tên trên các loại giấy tờ liên quan đến trích lục đo đạc, ký liên ranh, ký biên bản và các giấy tờ liên quan đến việc xác minh diện tích đất trong quá trình đo đạc nếu diện tích đo đạc thực tế có thay đổi so với diện tích trên giấy chứng nhận;

+ Đăng ký biến động, cập nhật, điều chỉnh, đính chính, chỉnh lý thông tin trên giấy chứng nhận;

+ Đăng ký cung cấp điện, cung cấp nước sinh hoạt; đăng ký xin giấy phép xây dựng công trình gắn liền với thửa đất nêu trên;

Bên B được ủy quyền lại cho bên thứ ba (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hoặc chấm dứt Hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba) nhưng không vượt quá phạm vi ủy quyền nêu trên".

- Ngày 20/12/2022, Văn phòng C (nay là Văn phòng C) có nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền (sau đây gọi là "Hợp đồng"). Sau đó, Hợp đồng đã được ký kết giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Ngọc N với bên được ủy quyền là ông Cao Văn M và được Công Chứng viên văn phòng C, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2022. Theo đó, nội dung thỏa thuận như sau: "Ông Nguyễn Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tuyết X ủy quyền lại cho ông Cao Văn M được thực hiện toàn bộ các nội dung theo Hợp đồng ủy quyền số 13437, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/12/2022".

Ý kiến của Văn phòng C:

1. Chủ thể ký kết Hợp đồng.

+ Hợp đồng ủy quyền số 13437, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/12/2022:

Bên ủy quyền: Bà Trần Thị Tuyết X, sinh năm 1990, hộ khẩu thường trú tại H tổ H, khu I, phường C, TP ., tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản bà Trần Thị Tuyết X nhận tặng cho từ ông Trần Ngọc T4, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 1360, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HDGD ngày 15/02/2022 của Văn phòng C.

Vậy, việc xác định bên ủy quyền là bà Trần Thị Tuyết X đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Bên nhận ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1985, hộ khẩu thường trú tại: Buôn P, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nên đủ điều kiện nhận ủy quyền theo quy định của pháp luật.

+ Hợp đồng ủy quyền số 13610, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/12/2022:

Bên ủy quyền: ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1985, hộ khẩu thường trú tại : Buôn P, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là người được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 13437, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/12/2022. Ông Nguyễn Ngọc N được ủy quyền lại cho bên thứ ba toàn bộ nội dung đã được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 13437, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/12/2022.

Bên nhận ủy quyền: ông Cao Văn M, sinh năm 1973, hộ khẩu thường trú tại: E khu phố T, phường A, Thành phố T, tỉnh Bình Dương nên đủ điều kiện nhận ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện giao kết Hợp đồng. Như vậy, chủ thể ký kết Hợp đồng đúng với quy định của pháp luật.

2. Nội dung Hợp đồng.

Tại thời điểm hợp đồng được giao kết và chứng nhận, Công Chứng viên có chứng kiến các bên đọc lại Hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong Hợp đồng, ký tên vào từng trang và điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt Công Chứng

viên. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền có ghi "Tôi đã đọc hiểu rõ và đồng ý" vào Hợp đồng. Các Bên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện, tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận nội dung và tham gia ký kết Hợp đồng, hoàn toàn không bị lừa dối, ép buộc. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các Bên trong Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, Công chứng viên thực hiện việc công chứng Hợp đồng ủy quyền nêu trên đúng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Văn phòng C (nay là Văn phòng C) không có ý kiến gì khác liên quan đến việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 179, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD được Công Chứng viên Văn phòng C chứng nhận ngày 13/01/2023, được giao kết giữa:

- Bên chuyển nhượng: Ông Cao Văn M (ông Cao Văn M đại diện cho chủ sử dụng đất là bà Trần Thị Tuyết X và đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Ngọc N theo các Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 13437, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Công Chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 13/12/2022 và số công chứng: 13610, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD được Công Chứng viên Văn phòng Công chứng C (nay là Văn phòng C) tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 20/12/2022).

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Cao Văn M cam kết các bên ủy quyền còn sống, các hợp đồng ủy quyền chưa bị hủy bỏ, chưa bị đơn phương chấm dứt hợp đồng và vẫn còn hiệu lực theo quy định của pháp luật.

- Bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Hữu Đ.

- Đối tượng giao kết của hợp đồng: Toàn bộ quyền sử dụng đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ960307, số vào sổ CS12288 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022, có diện tích: 217m² (hai trăm mười bảy mét vuông) đất CLN (đất trồng cây lâu năm), trong đó có 12m² CLN thuộc HLBVĐT, có số thửa đất: 724, tờ bản đồ số: 01, tọa lạc tại khu phố B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Cao Văn M (đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất) đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và ông Nguyễn Hữu Đ đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất do ông Cao Văn M (đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất).

Về trình tự, thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 179, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD: địa điểm công chứng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại trụ sở Văn phòng C. Công Chứng viên đã chứng kiến các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng đọc lại nội dung dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong

hợp đồng và đã ký vào từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Về năng lực hành vi dân sự: Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký vào từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng. Như vậy, tại thời điểm công chứng các bên tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện giao kết hợp đồng, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Về đối tượng hợp đồng: Tại thời điểm công chứng, Văn phòng C không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của người sử dụng đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DĐ960307, số vào sổ cấp GCN số CS12288 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022. Đồng thời có đơn xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự do ông Cao Văn M (đại diện theo ủy quyền) lập ngày 11/01/2023 được Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương xác nhận ngày 12/01/2023 với nội dung "Bà Trần Thị Tuyết X, sinh năm: 1990, HKTT: H283/83, tổ H, khu I, phường C, TDM, BD. Đang sử dụng phần đất diện tích: 217m^2 thuộc thửa đất số 724, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu phố B, phường B 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 số CS12288 ngày 18/3/2022. Tại thời điểm xác nhận thửa đất đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, không nằm trong quy hoạch giải tỏa trắng là đúng. Theo kế hoạch sử dụng đất năm 2022 là: ODT. Theo quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 là: đất ở + vườn trái. Hiện bà Trần Thị Tuyết X có nhu cầu xác nhận chuyển nhượng theo nội dung trong đơn". Do vậy, quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện giao dịch tại thời điểm công chứng theo quy định của pháp luật. Do đó, Công Chứng viên Văn phòng C tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Văn phòng C không có ý kiến gì khác liên quan đến việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 127a/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết X về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 13437 ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C) tỉnh Bình Dương; Hợp đồng ủy quyền số 13610 ngày 22/12/2022 tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C) tỉnh Bình Dương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179 ngày 13/01/2023 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Tuyết X, ông Nguyễn Ngọc N và ông Cao Văn M với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu Đ.

4. Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Buộc nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết X phải thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Ngọc N số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Ngọc N phải thanh toán cho ông Cao Văn M 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

- Buộc ông Cao Văn M phải thanh toán cho ông Nguyễn Hữu Đ 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Hữu Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Tuyết X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ960307, số vào sổ CS12288 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2024, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn M là ông Trương Hữu T và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ là ông Vũ Mạnh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn M là ông Trương Hữu T và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ là ông Vũ Mạnh T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Văn M là bà Châu Thị N1:

Về tố tụng: nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên: hủy Hợp đồng ủy quyền số 13437 ngày 13/12/2022; hủy Hợp đồng ủy quyền số 13610 ngày 22/12/2022 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179 ngày 13/01/2023, không yêu cầu tuyên vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định của pháp luật không có để nhận định cho rằng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu ở hợp đồng ủy quyền trên tuyên bố vô hiệu và xử lý hậu quả vô hiệu là không đúng với quy định của pháp luật, trái với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xác định ông M là người được ông N ủy quyền lại thay mặt chủ đất thực hiện các công việc theo đúng nội dung của ủy quyền, phạm vi ủy quyền giữa bà X và ông N trong hợp đồng ủy quyền số 13437 ngày 13/12/2022 thể hiện trong nội dung hợp đồng đã có trong hồ sơ vụ án.

Trong nội dung của ủy quyền là ủy quyền toàn phần, có nghĩa rằng ông M được quyết định toàn bộ phần đất nêu trên.

Khi ký hợp đồng ủy quyền giữa ông N và ông M thì ông M hoàn toàn không biết và không có căn cứ nào buộc ông M phải biết quan hệ vay mượn ở giấy vay tiền ngày 13/12/2022 giữa ông N và bà X liên quan đến việc ủy quyền, giấy chứng nhận ủy quyền DĐ960307 số vào sổ cấp GCN CS12288 hoàn toàn không biết cấp sơ thẩm dựa trên chứng cứ nào cho rằng hợp đồng 13610 ngày 22/12/2022 giữa ông N và ông M là giả tạo để che giấu việc vay mượn tiền giữa ông N và bà X. Ở đây trong phạm vi và đối tượng tính chất của vụ án này là 2 hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn việc quan hệ giả tạo việc vay mượn tiền trước đó giữa ông N và bà X đối với ông M không biết và không buộc ông M phải biết, trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào chứng minh rằng ông M biết rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N giao cho ông M là chỉ để cầm cố mà thôi. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nội dung trên.

Đối với ông M đối tượng là hợp đồng ủy quyền là có thật, đối với hợp đồng số 13437 ngày 13/12/2022 tại Văn phòng C, thì ghi rõ bên B được ủy quyền lại cho bên thứ 3, đây là nội dung của hợp đồng giữa bà X và ông N. Như vậy, trên cơ sở hợp đồng đã ghi rõ, bên B được ủy quyền lại cho bên thứ 3, có nghĩa rằng ông N có đủ tư cách pháp luật để làm hợp đồng ủy quyền lại cho ông M, đây là hoàn toàn hợp pháp.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà X, công nhận hiệu lực hợp đồng được công chứng như đã trình bày.

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

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

Về nội dung: các đương sự, người liên quan chỉ kháng cáo yêu cầu độc lập của ông Đ không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179 ngày 13/01/2023 tại Văn phòng C. Nhận thấy, sau khi ông N nhận ủy quyền của bà X rồi thực hiện ủy quyền lại cho ông M nhưng thực chất là che giấu giao dịch vay tài sản giữa ông N và ông M. Việc ủy quyền này thể hiện là che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông N và ông M thể hiện ở chứng cứ mà ông N cung cấp cho Tòa án là vấn đề trả lãi của ông N hàng tháng với nội dung thể hiện trả lãi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ số CS12288, số này là số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà X và ông N và ông N đã trả lãi hàng tháng thể hiện nội dung trả lãi bằng chính giấy đã được cầm cố. Do đó, có cơ sở xác định ông N đã cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X cho ông M bằng việc lập hợp đồng ủy quyền nên ông M là người không ngay tình và không được sự đồng ý của bà X. Ông M ký hợp đồng giao dịch giữa ông M với ông Đ là không thể thực hiện được. Mặt khác, ông M ủy quyền phần đất này là nhằm bảo

đảm cho hợp đồng vay giữa ông N và ông M nên ông M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà X và ông Đ. Do đó, các giao dịch ủy quyền, giao dịch chuyển nhượng đều vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp với quy định của pháp luật nên kháng cáo của ông Đ và ông M là không có cơ sở xem xét. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các 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] Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn M là ông Trương Hữu T và của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ là ông Vũ Mạnh T1 làm trong thời hạn kháng cáo nên hợp lệ và được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Văn phòng C (nay là Từ Minh T2) và Văn phòng C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Các đương sự thống nhất: Bà X có vay của ông N số tiền 150.000.000 đồng theo Giấy vay tiền ngày 13/12/2022, thời hạn vay là 06 tháng, hai bên có thỏa thuận lãi suất 5%/tháng. Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ngày 13/12/2022, bà Trần Thị Tuyết X ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc N toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 724, tờ bản đồ 01 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS12288 ngày 18/3/2022 cho bà Trần Thị Tuyết X; hợp đồng đã được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng số 13437, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD; bà X đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông N. Quá trình vay tiền thì bà X đã thanh toán cho ông N số tiền lãi là 37.500.000 đồng.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 20/12/2022, ông N ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông Cao Văn M để đảm bảo số tiền vay 700.000.000 đồng, hợp đồng được Văn phòng C (nay là Văn phòng C) công chứng số 13610, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Sự thống nhất, thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 13/12/2022 được công chứng số 13437, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Trần Thị Tuyết X với ông Nguyễn Ngọc N tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C) và Hợp đồng ủy quyền số 13610, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc N với ông Cao Văn M tại Văn phòng C (nay là Văn phòng C) là giả tạo nhằm che

giấu cho giao dịch vay tiền nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[4] Ông M biết rõ Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2022 là để che giấu cho giao dịch vay tiền giữa ông M với ông N (ông N chuyển trả tiền lãi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS12288 cho ông M). Tuy nhiên, ngày 13/01/2023, ông M (được ông N ủy quyền) lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 724, tờ bản đồ 01, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS12288 ngày 18/3/2022 cho bà Trần Thị Tuyết X cho ông Đ tại Văn phòng C mà không hề thông báo cho ông N, bà X biết việc chuyển nhượng trên nên ông M có lỗi nhiều nhất trong các giao dịch giữa ông N với ông M; giữa ông M với ông Đ. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 179 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2023 giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Tuyết X, ông Nguyễn Ngọc N và ông Cao Văn M với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu Đ tại Văn phòng C vô hiệu ngay từ khi giao kết do Hợp đồng ủy quyền ngày 20/12/2022 bị vô hiệu.

[5] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: 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 tiền ngày 13/12/2022 giữa Trần Thị Tuyết X với ông Nguyễn Ngọc N và giao dịch vay tiền giữa ông Nguyễn Ngọc N với ông Cao Văn M vẫn có hiệu lực.

[5.1] Theo Giấy vay tiền ngày 13/12/2022 thể hiện số tiền vay là 150.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng nhưng quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn thống nhất không có yêu cầu đối với số tiền lãi nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện và không đặt ra xem xét. Do đó, nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền vay là 150.000.000 đồng.

[5.2] Ông Nguyễn Ngọc N với ông Cao Văn M đều thống nhất số tiền vay 700.000.000 đồng nên ông Nguyễn Ngọc N phải thanh toán cho ông Cao Văn M số tiền vay 700.000.000 đồng.

[6] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì 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 xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải có nghĩa vụ bồi thường.

Xét, ông M có lỗi nhiều nhất nhưng bà X đã làm đơn ngăn chặn nên giao dịch chuyển nhượng giữa ông M với ông Đ không thể thực hiện được. Đồng thời, do phần đất này có kết quả định giá thấp hơn so với giá các bên đương sự chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm lấy giá chuyển nhượng thực tế (800.000.000 đồng) của các bên để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, ông Nguyễn Hữu Đ có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Tuyết X Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số DĐ960307, số vào sổ cấp GCN: CS12288 ngày 18/3/2022 là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn M là ông Trương Hữu T và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ là ông Vũ Mạnh T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, 148, khoản 1 Điều 308, 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn M là ông Trương Hữu T và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ là ông Vũ Mạnh T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 127a/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn M là ông Trương Hữu T và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ là ông Vũ Mạnh T1 mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002888 và số 0002889 cùng ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

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