TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **129**/2023/DS-PT
Ngày 12/9/2023
V/v "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 và ngày 12 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2023/TLPT-DS ngày 01/6/2023 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2023/QĐ-PT ngày 28/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 176/2023/QĐ-PT ngày 10/8/2023 và số 204/2023/QĐ-PT ngày 29/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Đặng Ngọc D**, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ x, thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Mai H, thẻ luật sư số 151xx/LS thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng, thuộc Công ty Luật TNHH MTV T, địa chỉ 7xx đường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. (LS H có mặt).

2. *Bị đơn*: Bà **Lê Thị Minh T**, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm: 1997; địa chỉ nơi thường trú: Thôn N, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên hệ: Số X đường T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 11/6/2020 có xác nhận của Văn phòng Công chứng B. (bà D có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh L, sinh năm: 1984, trú tại Tổ 1X phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng. (ông L có mặt)

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

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ X, thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (ông T có mặt)

+ Ông Đặng Văn P, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện G, thành phố Đà Nẵng. (ông P vắng mặt)

+ Ông Lê Minh T2, sinh năm 1982 và bà Thiều Thị N, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ X thôn D, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam. (ông T có mặt, bà N vắng mặt)

+ Bà Đặng Thị H, sinh năm: 1982; địa chỉ: thôn Y, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (bà H vắng mặt)

+ Bà Đặng Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ X, thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (bà H vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ X, thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. (bà D có mặt)

+ Ông Trần Đình C, sinh năm 1976; địa chỉ: Xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.(ông C vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đặng Ngọc D (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Trong qua trình tố tụng nguyên đơn ông Đặng Ngọc D trình bày:*

Vào ngày 05/10/2012, ông Đặng Ngọc D có lập Hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Minh T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ 126m^2 đất ở, thửa đất số 14xx, tờ bản đồ số 1xx (nay là số 1x) tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 803xxx, số vào sổ: CH 23xx do UBND huyện H cấp ngày 02/12/2010 tại Văn phòng Công chứng A để vay 60.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T. Tại thời điểm công chứng Hợp đồng ủy quyền thì chỉ có mình ông D ký vào Hợp đồng, bà T lên ký sau. Sau khi lập Hợp đồng ủy quyền cho bà T, bà T đưa cho ông T 54.000.000 đồng. Việc lập Hợp đồng chỉ là hình thức để làm tin cho nhau, để bà T cho ông T vay tiền. Bà T cam kết bằng miệng rằng khi ông T trả đủ tiền thì bà T sẽ trả lại giấy tờ đất cho ông D nhưng sau đó bà T đã tự ý chuyển nhượng đất của ông D cho ông Đặng Văn P mà không hề thông báo cho ông D biết.

Nay ông D đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 05/12/2012 giữa ông D và bà Lê Thị Minh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 23xx do UBND huyện H cấp ngày 02/12/2010 giữa bà Lê Thị Minh T và ông Đặng Văn P được Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 02/10/2013 là vô

hiệu. Đề nghị điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng công nhận quyền sử dụng đất đối với 126m^2 đất ở, thửa đất số 14xx, tờ bản đồ số 1xx (nay là số 1x) tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng là của ông Đặng Ngọc D.

Tài sản này có được là do cô ruột của ông D là bà Đặng Thị H cho, mặc dù trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông Đặng Ngọc D tuy nhiên, đây là tài sản chung của vợ chồng chúng tôi.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T2 và bà Thiều Thị N, ông D không có ý kiến gì.

** Bị đơn bà Lê Thị Minh T trình bày trong quá trình tố tụng như sau:*

Vào đầu năm 2012, ông Nguyễn Văn T có gọi điện mượn bà Lê Thị Minh T số tiền 50.000.000 đồng nhưng ông T không có tài sản nên bà T không đồng ý cho mượn. Do đó, ông Đặng Ngọc D (anh rể) đã đến liên hệ mượn và tự nguyện ký Hợp đồng ủy quyền ngày 24.02.2012 tại Văn phòng Công chứng A cho bà T đối với lô đất tại thửa đất số 14xx, tờ bản đồ số 1xx (nay là số 1x) tại thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có diện tích 126m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 803xxx UBND huyện H cấp ngày 02.12.2010 cho ông Đặng Ngọc D, sau đó vào khoảng tháng 7.2012 ông D đã trả lại số tiền đã mượn và bà T cùng ông D đến Văn phòng Công chứng A hủy Hợp đồng ủy quyền. Việc giao nhận tiền cho ông D ở đâu bà T không nhớ rõ, chỉ nhớ là lúc giao có cả hai vợ chồng ông T, bà H.

Tiếp theo vào tháng 9.2012, ông Đặng Ngọc D có mượn của bà T số tiền 60.000.000 đồng hẹn trong 01 tháng sau sẽ trả, khi mượn thì hai bên không viết giấy mượn tiền. Gần đến hẹn, bà T có nhắc D để chuẩn bị thanh toán số tiền đã mượn thì D đồng ý bán lô đất để khấu trừ số nợ trên. Vì vậy, ngày 05.10.2012, hai bên ra Văn phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng để thuận tiện cho việc chuyển nhượng tôi đề nghị làm Hợp đồng ủy quyền để dễ dàng chuyển nhượng cho người thứ ba do đó trong Hợp đồng ủy quyền mới có các nội dung: Bên B (là bà T) được toàn quyền thay mặt và nhân danh Bên A (ông D) làm các thủ tục pháp lý trong đó có quyền bán, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng ủy quyền bà T có nói với ông D nếu trong thời hạn 02 tháng, tức đến ngày 05.12.2012 ông D trả số tiền trên thì bà T đồng ý chuyển nhượng lại đất cho ông D.

Đến thời hạn trả nợ nhưng ông D không chịu trả. Sau đó bà T nói với D: "Nếu em không trả tiền cho chị thì chị bán lô đất trên như nội dung ủy quyền để lấy lại tiền của chị" nhưng D nói: "Chị bán đất thì cứ bán đi, tôi đã chuyển nhượng cho chị thì chị bán cho ai thì bán". Đến ngày 02.10.2013, bà T mới chuyển nhượng lô đất trên theo đúng quy định của pháp luật để lấy lại tiền.

Khi ký Hợp đồng ủy quyền bà T và ông Đặng Ngọc D tự đọc rồi ký và được Công chứng viên công bố, giải thích. Hợp đồng ủy quyền ngày 05.10.2012 có nội dung ủy quyền:

Điều 1: "... Hiện tại bên A đang sở hữu quyền sử dụng đất theo bản chính "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số BC 803xxx, số vào sổ cấp GCNQSDĐ hồ sơ gốc số CH23xx do UBND huyện H cấp ngày 02.12.2010. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 14xx. Tờ bản đồ 1x. Địa chỉ: L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng…"

Điều 2: "Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các bên liên quan làm các thủ tục pháp lý và ký các giấy tờ cần thiết có liên quan đến quyền sử dụng đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này để thực hiện các công việc sau:

1. Được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

2. Được quyền bán, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất nói trên.

3. Được quyền nhận giá trị tiền đền bù và nhận lô đất tái định cư (nếu có).

Tại thời điểm yêu cầu công chứng, ông D và bà T đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện giao kết Hợp đồng; không bị đe dọa cưỡng ép, lừa dối khi giao kết Hợp đồng. Nội dung các bên thỏa thuận trong Hợp đồng không trái với luật, đạo đức xã hội. Vì vậy, bà T không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc D vì việc ủy quyền giữa ông D và bà T, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất nêu trên giữa bà T và ông Đặng Văn P theo đúng quy định của pháp luật. Còn việc vay mượn tiền giữa bà T và ông D đã kết thúc do ông D đã đồng ý chuyển nhượng đất để khấu trừ nợ nên bà T không có ý kiến gì đối với số tiền ông D đã mượn. Đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T2 và bà Thiều Thị N thì bị đơn không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa như sau:*

Tôi quen biết ngoài xã hội với T từ năm 2012. Trước đây, anh Đặng Ngọc D là anh vợ của tôi đã từng giúp tôi vay tiền của bà T 02 lần:

Lần thứ nhất: Vay số tiền 50.000.000 đồng (thực tế bà T chỉ đưa cho tôi vay 45.000.000 đồng (sau khi thu trước 5.000.000đ tiền lãi/tháng). Giữa tôi và bà T không có giấy vay mượn tiền, chỉ thỏa thuận bằng miệng là thời hạn vay 1 năm, mỗi tháng trả 5 triệu đồng. Anh D và bà T có lập Hợp đồng ủy quyền ngày 24/02/2012, tôi cũng đi cùng nhưng đứng ở ngoài, do anh D có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị T cầm Giấy chứng nhận này. Sau đó tôi đi Sài Gòn làm ăn. Khoảng 5 tháng sau tôi nhờ chị ruột tôi đưa cho anh D số tiền 70.000.000 đồng để trả tiền cho chị T nên anh D và bà T đã hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền này vào ngày 27/7/2012.

Lần thứ hai: Do tôi làm ăn ở Sài Gòn bị thua lỗ nên tôi có gọi điện về nhờ anh D vay giúp 60.000.000 đồng nên anh D đã vay của bà T 60.000.000 đồng và lập Hợp đồng ủy quyền ngày 02/12/2012, trên thực tế bà T đưa cho tôi vay 54.000.000 đồng (sau khi thu trước 6.000.000 đồng tiền lãi/tháng). Lúc này có vợ tôi là Đặng Thị H nhận và chuyển khoản vào tài khoản một người bạn ở Sài Gòn cho tôi. Tôi không biết trong Hợp đồng ủy quyền giữa anh D và bà T có nội dung bà T được quyền bán, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất của anh D vì tôi không chứng kiến trực tiếp việc lập Hợp đồng ủy quyền này. Lần này, giữa tôi và bà T cũng không có giấy vay mượn tiền, chỉ thỏa thuận qua điện thoại mỗi tháng trả 6 triệu đồng không nhớ có thỏa thuận thời hạn vay hay không. Bà T thu 6 triệu ban đầu còn những tháng sau tôi không trả được tháng nào cho bà T. Khoảng đầu năm 2014, tôi gọi điện cho bà T để trả tiền và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh D thì bà T nói bán rồi. Sau đó, tôi lo làm ăn và đến đầu năm 2019 mới nói anh D khởi kiện.

Tôi nghĩ, do trước đây giữa anh D và bà T đã từng lập Hợp đồng ủy quyền sau đó hủy bỏ nên anh D tin tưởng bà T lập Hợp đồng ủy quyền ngày 02/12/2012. Đề nghị: Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Đặng Ngọc D để anh D lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T2 và bà Thiều Thị N thì tôi không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H trình bày như sau:*

Vào ngày 05.10.2012, tôi cùng anh tôi là Đặng Ngọc D đến quán của chị T để vay tiền. Khi đó anh D có cầm sổ đỏ thửa đất 1476 đưa cho chị T. Số tiền vay là 60 triệu đồng nhưng chị T chỉ đưa 54 triệu đồng. Sau đó, tôi có nhận số tiền này từ anh D và tôi nhờ một người thân gửi số tiền đó cho chồng tôi là Nguyễn Văn T đang ở Sài Gòn. Đề nghị: Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Đặng Ngọc D để anh D lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T2, bà Thiều Thị N trình bày như sau:*

Do có nhu cầu ở tại Đà Nẵng nên ngày 15.01.2019 vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn P thửa đất số 14xx, tờ bản đồ số 1x, diện 126m^2 đất ở, địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B chứng nhận số 3XX, quyển số 8XX/CC-SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi và ông P theo đúng quy định của pháp luật, vợ chồng tôi đã trả tiền và ông P đã nhận tiền số tiền 750.000.000 đồng nhưng Hợp đồng công chứng ghi là 50.000.000 đồng. Ông P đã được cấp Giấy chứng nhận nên chúng tôi mới nhận chuyển nhượng và nay chúng tôi đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 649xxx do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05.11.2013 cho ông Đặng Văn P. Vào tháng 7.2019, chúng tôi yêu cầu Văn phòng

đăng ký đất đai huyện H làm thủ tục sang tên nhưng không làm được. Văn phòng đăng ký đất đai huyện H có trả lời là đất có tranh chấp.

Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho vợ chồng chúng tôi. Đề nghị: Tòa án công nhận thửa đất số 14xx, tờ bản đồ số 1x, diện 126m^2 đất ở, địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng chúng tôi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:*

Chồng tôi là ông Đặng Ngọc D khởi kiện và yêu cầu Tòa án xem xét "Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 05/12/2012 vô hiệu vì đó là giao dịch giả tạo, bị đơn bà Lê Thị Minh T đã có hành vi gian dối, thực hiện việc ủy quyền để chuyển nhượng lô đất không đúng với ý chí của chồng tôi là Đặng Ngọc D". Bà Lê Thị Minh T đã chuyển nhượng lô đất cho ông Đặng Văn P. Về sau, ông Đặng Văn P chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Minh T2 và bà Thiều Thị N. Do tranh chấp nên thủ tục sang tên từ ông Đặng Văn P qua cho ông Lê Minh T2 và bà Thiều Thị N không thực hiện được. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của tôi, tôi không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Minh T2 và bà Thiều Thị N. Lý do: Theo quy định của Luật hôn nhân gia đình hiện hành có nêu: "Quyền sử dụng đất mà vợ chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng…" Theo đó, lô đất mà ông Đặng Ngọc D đứng tên và bà Lê Thị Minh T đã chuyển nhượng cho người khác, không có chứng cứ nào thể hiện chỉ riêng ông Đặng Ngọc D được toàn quyền quyết định và không có chứng cứ nào thể hiện tôi, Nguyễn Thị Ngọc D đã từ chối tài sản chung này. Vì vậy, việc ông Đặng Ngọc D toàn quyền định đoạt lô đất (nếu có) mà không có ý kiến đồng ý của tôi về tài sản chung này là trái pháp luật. Tôi không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T2 và bà Thiều Thị N. Tôi đồng ý và nhất trí đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc D.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Ngọc D thừa nhận bà biết việc ông D ký Hợp đồng ủy quyền ngày 05/102012, tuy nhiên bà không có ý kiến gì vì ông D có quyền tự định đoạt tài sản này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình Cn trình bày:*

Tôi xác nhận lời chứng của Văn phòng Công chứng A và chữ ký Công chứng viên là chữ ký của tôi Trần Đình C trên các Hợp đồng ủy quyền ngày 24.02.2012, 05.10.2012, Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 27.7.2012 giữa ông Đặng Ngọc D và bà Lê Thị Minh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Minh T và ông Đặng Văn P được Văn phòng Công chứng A chứng nhận số 17xx, quyển số 03xx/CC-SCC/HĐGD ngày 02/10/2013 liên quan đến thửa đất số 14xx, tờ bản đồ số 1x, địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 23XX do UBND huyện H cấp ngày 02/12/2010.

Tôi là Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định tại Điều 40 của Luật Công chứng, cụ thể chúng tôi hướng dẫn các bên cung cấp đầy đủ hồ sơ theo quy định, ghi

vào sổ thụ lý. Trước khi hai bên giao kết Hợp đồng, tôi đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý cho các bên biết. Tại thời điểm yêu cầu công chứng, tôi nhận thấy các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện giao kết Hợp đồng; không bị đe dọa cưỡng ép, lừa dối khi giao kết Hợp đồng. Nội dung các bên thỏa thuận trong Hợp đồng không trái với luật, đạo đức xã hội. Tôi đã thực hiện đúng quy trình công chứng và tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Hoàn toàn không có căn cứ để cho rằng Hợp đồng bị vô hiệu như đề nghị của ông Đặng Ngọc D.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Minh T và ông Đặng Văn P nêu trên do trước đó ông Đặng Ngọc D và bà Lê Thị Minh T đã ký kết Hợp đồng ủy quyền nên tôi chứng nhận. Nội dung trong các Hợp đồng đúng như Văn phòng Công chứng B đã cung cấp cho Tòa án. Ông D nói chỉ 1 mình ông D lên Phòng Công chứng A và ký Hợp đồng ủy quyền là không có cơ sở. Trước khi ông D ký đã đọc lại nội dung Hợp đồng. Việc ký xong Hợp đồng ông D nói không lấy Hợp đồng ủy quyền về là không có cơ sở, vì trong lời chứng của Hợp đồng đã giao Hợp đồng cho bên A, bên B; hai bên đều không có khiếu nại, thắc mắc gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn P trình bày tại bản tự khai ngày 19/9/2019 như sau:*

Ngày 01/10/2013, tôi có mua một lô đất của chị Lê Thị Minh T và tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng A. Sau đó, tôi đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 649XXX ngày 05 tháng 11 năm 2013.

Ngày 15/01/2019 tôi có chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông Lê Minh T2, sinh năm 1983; HKTT: xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Nam và lập Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án số 11/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đã tuyên xử*:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện V/v "Tuyên bố Hợp đồng vô hiệu" của ông Đặng Ngọc D đối với bà Lê Thị Minh T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T2, bà Thiều Thị N đối với việc "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất".

Ông Lê Minh T2, bà Thiều Thị N được liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chỉnh lý biến động 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 BO649XXX do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Đặng Văn P ngày 05/11/2013, cụ thể: Thửa đất số 14xx; tờ bản đồ số 1x; địa chỉ thửa đất: thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; diện tích 126m^2; hình thức sử dụng: riêng 126m^2; mục đích sử dụng; đất ở nông thôn; thời hạn sử dụng: lâu dài. Theo Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3XX, quyển số 8XX/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 01 năm 2019 được các bên ký kết tại văn phòng Công chứng B TP Đà Nẵng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/4/2023, Tòa án nhận đơn kháng cáo của ông Đặng Ngọc D với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Ngọc D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đặng Ngọc D giữ nguyên nội dung kháng cáo và không cung cấp tài liệu chứng cứ nào thêm. Các bên không thoả thuận được với nhua về việc giải quyết vụ án.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về phần nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn P, bà Thiều Thị N, bà Đặng Thị H, bà Đặng Thị H, ông Trần Đình C vẫn vắng mặt không có lý do, các đương sự có mặt đồng ý xét xử vắng mặt những người này, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến thủ tục cấp tống đạt cho các đương sự đã hợp lệ nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đặng Ngọc D nhận thấy:

[2.1] Tháng 9 năm 2012, ông Đặng Ngọc D có vay của bà Lê Thị Minh T số tiền 60.000.000 đồng hẹn 01 tháng trả, việc vay mượn không lập hợp đồng nhưng các bên đều thừa nhận nên căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự Toà án công nhận có giao dịch vay mượn tiền giữa các bên. Thực hiện giao dịch vay tiền, bà T chỉ thu được tiền lãi của tháng đầu tiên là 6.000.000 đồng, từ khi vay năm 2012 đến nay ông D hoàn toàn không trả cho bà T đồng nào tiền lãi, cũng như tiền gốc.

[2.2] Ngày 05/10/2012, ông Đặng Ngọc D (bên A) uỷ quyền cho bà Lê Thị Minh T (bên B) thông qua Hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng Công chứng A chứng nhận số công chứng 12XX. Theo đó, tại Điều 2 của Hợp đồng uỷ quyền có nội dung: "*Bên A đồng ý uỷ quyền cho bên B được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A…được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được quyền bán, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất nói trên, được quyền nhận giá trị đền bù và nhận lô đất tái định cư (nếu có)*" Điều 5 Hợp đồng có ghi: "*Bên A cam đoan việc uỷ quyền nói trên không nhằm trốn tránh một nghĩa vụ tài sản nào và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc do bên B thực hiện trong phạm vi nội dung được uỷ quyền*" Điều 6 của Hợp đồng có ghi: "*Thời hạn uỷ quyền 50 năm kể từ ngày ký hợp đồng*" và tại Điều 7 của Hợp đồng quy định: "*Bên uỷ quyền không phải trả thù lao cho bên nhận uỷ quyền*". Như vậy, ông Đặng Ngọc D đã trao cho bà Lê Thị Minh T toàn bộ quyền năng của người sử dụng đất là toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 14XX; tờ bản đồ số 1xx (nay là thửa số 1x) diện tích 126m^2, địa chỉ tại thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 23XX do UBND huyện H cấp ngày 02/12/2010. Xét thấy, nội dung và hình thức của Hợp đồng uỷ quyền phù hợp với Điều 117 của Bộ luật dân sự nên không bị vô hiệu.

[2.3] Do ông D không trả được nợ nên hơn 01 (một) năm sau, khi quá thời hạn trả nợ bà Lê Thị Minh T đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đặng Văn P thông qua Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 17XX ngày 02/10/2013 giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 17.136.000 đồng, sau đó ông P được sang tên trên Giấy chứng nhận vào ngày 05/11/2023. Đến ngày 15/01/2019, ông Đặng Văn P chuyển nhượng cho ông Lê Minh T2 và bà Thiều Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 385, giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Xét việc chuyển nhượng của các bên phù hợp quy định tại Điều 167, và Điều 188 của Luật đất đai nên công nhận.

[2.4] Nhận thấy, Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 1221 ngày 05/10/2012 là một hình thức gán nợ để bảo đảm tiền vay chứ không phải che đậy quan hệ vay mượn. Do vậy, khi ông D không trả được nợ thì bà T chuyển nhượng tài sản cho người khác và trước khi chuyển nhượng bà T có thông báo cho ông D, theo ông Nguyễn Văn T trình bày ông cũng có biết bà T chuyển nhượng thửa đất này cho người khác để trừ nợ. Tuy nhiên, ông D không chứng minh được bà T chuyển nhượng cho người khác với số nhiều hơn số tiền ông D vay nên không có cơ sở để buộc bà T trả lại phần chênh lệch do vượt quá số tiền nợ.

[2.5] Nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa đất số 14XX; tờ bản đồ số 1XX (nay là thửa số 1X) diện tích 126m^2, địa chỉ tại thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng là do ông Đặng Ngọc D nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị H là cô ruột ông D vào ngày 01/10/2010 với giá 10.000.000 đồng và chưa nhập vào khối tài sản chung của gia đình nên ông D có quyền định đoạt.

[2.6] Tại phiên toà phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc D, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Ngọc D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 308 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117 của Bộ luật dân sự

Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai 2013.

Nghị quyết 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc D

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện V/v "Tuyên bố Hợp đồng vô hiệu" của ông Đặng Ngọc D đối với bà Lê Thị Minh T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Minh T2, bà Thiều Thị N đối với việc "Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn P với ông Lê Minh T2, bà Thiều Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3XX, quyển số 8X/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15 tháng 01 năm 2019 được các bên ký kết tại Văn phòng Công chứng B, thành phố Đà Nẵng

- Ông Lê Minh T2, bà Thiều Thị N được liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên/ chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO649XXX do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đối với thửa đất số 14XX; tờ bản đồ số 1X; địa chỉ thửa đất: thôn L, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) ông Đặng Ngọc D phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông D đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0002276 ngày 13/5/2019. Như vậy, ông D còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Minh T2, bà Thiều Thị N số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004529 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 12 tháng 8 năm 2022.

III. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng ông Đặng Ngọc D phải chịu nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009940 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng. ông Đặng Ngọc D đã thi hành xong nghĩa vụ nộp tiền án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND Huyện Hoà Vang;
- Chi cục THADS huyện Hoà Vang;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo