| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BẾN TRE** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 66/2024/DS-PT<br>Ngày: 18-01-2024<br>V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất | |

**NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thu Trang;

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Hữu Lương;

Ông Lê Minh Đạt.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 391/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4006/2023/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn T, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:*

Bà Trần Thị V, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2022):*

Ông Trần Nguyễn , sinh năm 1985; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Đỗ Trung H, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Phạm Quốc T1, sinh năm 1974; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường H, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Triệu Thị H1, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người kháng cáo*: Ông Đỗ Trung H và ông Phạm Quốc T1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung bản án sơ thẩm;*

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Đinh Văn T trình bày:*

Vào ngày 19/7/2022, ông có vay của bà Trần Thị V số tiền 100.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay, bà V yêu cầu ông ký hợp đồng uỷ quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên phần đất có diện tích 1.506,1m$^2$ thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà V giữ để làm tin đảm bảo khoản vay. Đồng thời, cùng ngày 19/7/2022, bà V yêu cầu ông ký văn bản thỏa thuận với nội dung trong vòng 06 tháng kể từ ngày 19/7/2022 nếu ông có nhu cầu nhận lại đất thì hai bên sẽ hủy hợp đồng ủy quyền đã ký. Hai bên cũng thỏa thuận nếu ông không trả lãi cho bà V 03 tháng liên tiếp thì bà V có quyền sang tên quyền sử dụng đất trên cho người khác. Ngày 18/8/2022, ông có đóng lãi cho bà V với số tiền 1.000.000 đồng bằng cách chuyển khoản cho bà V.

Đầu tháng 9 năm 2022, ông liên hệ bà V để đóng lãi và trả tiền để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận nhưng bà V cố tình tránh né. Sau đó, ông biết được bà V đã ủy quyền lại cho ông Đỗ Trung H để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Phạm Quốc T1. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Trung H và ông Phạm Quốc T1 ký ngày 27/7/2022;

+ Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đinh Văn T và bà Trần Thị V ký ngày 19/7/2022;

+ Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị V và ông Đỗ Trung H ký ngày 22/7/2022;

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Phạm Quốc T1 đứng tên tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre;

+ Đối với yêu cầu buộc ông Phạm Quốc T1 trả lại phần đất có diện tích 1.506,1m$^2$, thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông, do thửa đất trên ông vẫn đang quản lý sử dụng, nên ông xin rút lại yêu cầu trên.

Ông tự nguyện trả lại số tiền vay 100.000.000 đồng cho bà V.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị V là ông Trần N trình bày:*

Ngày 19/7/2022, ông T có vay của bà V số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận là 01%/tháng. Cùng ngày, hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền, với mục đích ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà V giữ làm niềm tin để đảm bảo cho hợp đồng vay 100.000.000 đồng. Các bên không có ý chí thỏa thuận là ông T giao thửa đất trên cho bà V định đoạt. Đồng thời, các bên cũng lập văn bản thỏa thuận đề ngày 19/7/2022 nhưng thực tế là hợp đồng vay tiền giữa ông T với bà V. Văn bản này chứng minh là bà V đã giao tiền vay cho ông T 100.000.000 đồng vào ngày 19/7/2022. Việc các bên thỏa thuận ông T được lưu cư trên đất và trả phí lưu cư thực chất là trả lãi của số tiền vay trên với mức lãi suất 01%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng, việc trả lãi thực hiện hàng tháng, nếu ông T không trả phí lưu cư (tức trả lãi) 03 tháng liên tiếp thì bà V có quyền tự định đoạt thửa đất nêu trên của ông T. Ông T có đóng lãi cho bà V được 01 tháng vào ngày 18/8/2022 với số tiền 1.000.000 đồng. Ngày 22/7/2022, bà V lập hợp đồng ủy quyền lại cho ông H nhưng thực chất là bà V chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H với số tiền 550.000.000 đồng. Các bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và từ hợp đồng ủy quyền lại nêu trên nên ông H đã chuyển nhượng đất lại cho ông Phạm Quốc T1. Khi bà V chuyển nhượng thửa đất 189 của ông T cho ông H thì bà V không có liên hệ với ông T để thanh toán hợp đồng vay và trả lại số tiền chênh lệch cho ông T. Bà V đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền có liên quan đến thửa đất 189, tờ bản đồ số 19

giữa bà V và ông T. Bà V đồng ý trả lại ông H số tiền 550.000.000 đồng và đồng ý nhận lại số tiền ông T vay là 100.000.000 đồng.

*Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Triệu Thị H1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Đinh Văn T. Nguồn gốc thửa đất 189, tờ bản đồ số 19 là của ba mẹ chồng cho vợ chồng bà ở riêng khi cưới vào năm 1999 nhưng đến năm 2022 cha chồng mới làm thủ tục sang tên cho ông T. Trên thửa đất này, vợ chồng bà đã xây nhà, chuồng trại và chăn nuôi từ đó đến nay. Việc ông T vay tiền và ủy quyền cho bà V thửa đất trên thì bà không biết, bà hoàn toàn không có sử dụng tiền vay mà ông T đã vay của bà V. Do trên đất có nhà, chuồng trại là tài sản chung giữa bà và ông T nên việc ông T tự ý định đoạt tài sản, các bên bà V, ông H, ông T1 tự làm thủ tục định đoạt tài sản của bà mà không hỏi ý kiến của bà đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Trung H và ông Phạm Quốc T1 ký ngày 27/7/2022; hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đinh Văn T và bà Trần Thị V ký ngày 19/7/2022; tuyên hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị V và ông Đỗ Trung H ký ngày 22/7/2022; kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Phạm Quốc T1 đứng tên tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bà đồng ý cùng ông T liên đới trả lại cho bà V số tiền vay 100.000.000 đồng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Quốc T1 trình bày:*

Ngày 27/7/2022, ông có nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Trung H thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre với số tiền 550.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho ông H nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, các bên chỉ trích lục kết quả đo đạc làm thủ tục sang tên không có đo đạc lại. Ông không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông H. Nếu có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu thì ông yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã tuyên:

Áp dụng Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; các điều 117, 123, 124, 131 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T;

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Triệu Thị H1:

+ Huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa ông Đinh Văn T và bà Trần Thị V lập ngày 19/7/2022.

+ Huỷ hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị V với ông Đỗ Trung H lập ngày 22/7/2022.

+ Ghi nhận ông Đinh Văn T và bà Triệu Thị H1 liên đới trả cho bà Trần Thị V số tiền vay 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

+ Ghi nhận bà Trần Thị V tự nguyện trả cho ông Đỗ Trung H số tiền chuyển nhượng đất 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng).

+ Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Trung H và ông Phạm Quốc T1 được chứng thực ngày 27/7/2022 vô hiệu. Buộc ông Đỗ Trung H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông T1 550.000.000 đồng và bồi thường cho ông T1 số tiền thiệt hại là 289.787.500 đồng. Tổng cộng 839.787.500 (tám trăm ba mươi chín triệu bảy trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm) đồng.

Kiến nghị Văn phòng Đ chi nhánh huyện M, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B rút kinh nghiệm trong công tác quản lý đất đai liên quan đến giao dịch dân sự của thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre và đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08861 do ông Phạm Quốc T1 đứng tên tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp cho ông T1 vào ngày 06/9/2022;

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông T về việc buộc ông Phạm Quốc T1 trả lại cho ông T thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong các khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo

của các đương sự.

Ngày 08/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trung H kháng cáo bản án sơ thẩm và ngày 11/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông H, ông T1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận các hợp đồng ủy quyền giữa ông Đinh Văn T và bà Trần Thị V lập ngày 19/7/2022; hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị V và ông Đỗ Trung H lập ngày 22/7/2022; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Trung H và ông Phạm Quốc T1, chứng thực ngày 27/7/2022 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H cho rằng ông đã chuyển nhượng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 19 cho ông T1 trên cơ sở hợp đồng ủy quyền đã ký kết với bà V, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 89, còn ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, giao dịch giữa hai bên đã hoàn thành. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận kháng cáo của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 cho rằng bà V nhận chuyển nhượng thửa đất 189 của ông T thông qua hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 19/7/2022, sau đó bà V đã chuyển nhượng cho ông H thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 và ông H đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông vào ngày 27/7/2022, ông đã giao đủ số tiền 550.000.000 đồng cho ông H và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 89, giao dịch giữa hai bên đã hoàn thành. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận kháng cáo của ông T1.

Nguyên đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 không đồng ý với kháng cáo của ông H, ông T1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trung H, ông Phạm Quốc T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Đỗ Trung H, ông Phạm Quốc T1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trung H, ông Phạm Quốc T1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Đinh Văn T khởi kiện yêu cầu: hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Đinh Văn T và bà Trần Thị V lập ngày 19/7/2022; hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị V và ông Đỗ Trung H lập ngày 22/7/2022; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Trung H và ông Phạm Quốc T1, chứng thực 27/7/2022 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre; ông đồng ý trả số tiền vay là 100.000.000 đồng cho bà Trần Thị V. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông T là văn bản thỏa thuận vào ngày 19/7/2022 và hợp đồng ủy quyền ngày 19/7/2022 giữa ông và bà V đã ký.

Bị đơn bà V đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền có liên quan đến thửa đất 189, tờ bản đồ số 19 giữa bà V và ông T. Bà V đồng ý trả lại ông H số tiền 550.000.000 đồng và đồng ý nhận lại số tiền vay của ông T là 100.000.000 đồng.

[2.1] Xét hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà V vào ngày 19/7/2022 và hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 giữa bà V với ông H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất vào ngày 19/7/2022, ông T chỉ vay của bà V số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất thỏa thuận là 01%/tháng. Cùng ngày hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền với mục đích ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 cho bà V giữ làm niềm tin để đảm bảo cho hợp

đồng vay 100.000.000 đồng. Các bên không có ý chí thỏa thuận là ông T giao thửa đất trên cho bà V định đoạt. Đồng thời, hai bên cũng lập "Văn bản thỏa thuận" là để chứng minh bà V đã giao tiền vay cho ông T 100.000.000 đồng; việc các bên thỏa thuận ông T được lưu cư trên đất và trả phí lưu cư thực chất là trả lãi của số tiền vay trên với mức lãi suất 01%/tháng, thời hạn vay là 06 tháng; việc trả lãi thực hiện hàng tháng nếu ông T không trả phí lưu cư (tức trả lãi) 03 tháng liên tiếp thì bà V có quyền tự định đoạt thửa đất nêu trên cho ông T. Ngày 18/8/2022 ông T có đóng lãi cho bà V với số tiền 1.000.000 đồng.

Căn cứ vào nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 19/7/2022 thể hiện: "Sau 06 tháng kể từ ngày 19/7/2022, nếu bên A (ông T) có nhu cầu nhận lại quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ hủy hợp đồng ủy quyền đã ký (tức là hợp đồng ủy quyền ngày 19/7/2022) và nếu bên A không trả phí lưu cư (tức trả lãi) liên tiếp 03 tháng thì bên B được quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba, đồng thời bên A phải di dời đi nơi khác không được quyền khởi kiện, tranh chấp về sau và không được đòi thêm bất kỳ chi phí gì khác". Thực tế, ngày 18/8/2022, ông T đã đóng lãi cho bà V tháng đầu tiên với số tiền 1.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 22/7/2022, bà V đã tự ý định đoạt thửa đất 189 bằng việc ủy quyền cho ông Đỗ Trung H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Quốc T1 trong khi ông T chưa vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận. Đồng thời, khi ký văn bản ủy quyền cho ông H thì bà V cũng không thông báo cho ông T biết.

Theo bà V thừa nhận mặc dù giữa bà và ông H ký hợp đồng ủy quyền nhưng thực tế là bà V chuyển nhượng thửa đất 189 cho ông H với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, ông H đã giao đủ 550.000.000 đồng cho bà V. Bà V và ông H không có ký hợp đồng chuyển nhượng, mà từ hợp đồng ủy quyền ông H lại tiếp tục chuyển nhượng thửa 189 cho ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Mặt khác, thửa đất 189 mặt dù có nguồn gốc của cha mẹ ông T tặng cho riêng cá nhân ông T, nhưng trên đất đã tồn tại nhà cửa và các công trình phụ kiên cố của vợ chồng ông T, bà H1, nhưng khi ông T ký kết văn bản uỷ quyền cho bà V để định đoạt thửa đất trên, các bên không hỏi ý kiến bà H1 là trái pháp luật và không đề cập đến tài sản trên đất, nên giao dịch có đối tượng không thực hiện được.

Từ đó thấy rằng hợp đồng ủy quyền ký ngày 19/7/2022 giữa ông T và bà V thực chất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2022 giữa bà V ký với ông H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vô hiệu.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Đinh Văn T, bà Triệu Thị H1 về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Trung H với ông Phạm Quốc T1, ký ngày 27/7/2022.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 27/7/2022, ông H và ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.506,1m$^2$ thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ 19; hợp đồng được lập bằng văn bản, được công chứng tại văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H2, việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền giữa ông H và bà V.

Về hình thức: Hợp đồng được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi giao kết hợp đồng, cả hai bên đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền giữa ông H và bà V. Tuy nhiên, việc bà V uỷ quyền cho ông H định đoạt thửa 189 trong khi ông T chưa vi phạm nghĩa vụ với bà V là không phù hợp với nội dung thỏa thuận giữa ông T với bà V.

Như Hội đồng xét xử đã nhận định ở mục [2.1], giao dịch uỷ quyền giữa ông T với bà V và giữa bà V với ông H là vô hiệu, nên thửa đất số 189 không thể chuyển giao cho ông Đỗ Trung H định đoạt. Mặt khác, khi ông T1 nhận chuyển nhượng đất chỉ trích lục kết quả đo đạc làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, trong khi đất vẫn do vợ chồng ông T, bà H1 quản lý sử dụng. Khi ông T1 nhận chuyển nhượng lại thì trên thửa đất tranh chấp đã tồn tại nhà cửa kiên cố và các công trình phụ kiên cố trên đất của vợ chồng ông T, bà H1 trước khi ông H chuyển nhượng lại cho ông T1, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng các bên không đề cập đến tài sản nhà và công trình phụ trên đất, không thể hiện ý chí của ông T, bà H1 có đồng ý cho chuyển nhượng hay không, nên giao dịch chuyển nhượng trên có đối tượng không thể thực hiện được, giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất theo kết quả định giá 1.129.000.000 đồng nhưng các bên chỉ thoả thuận chuyển nhượng trong hợp đồng 100.000.000 đồng nhằm mục đích trốn thuế là trái quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/2022 giữa ông H với ông T1 là vô hiệu.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Đối với hợp đồng uỷ quyền giữa ông Đinh Văn T với bà Trần Thị V lập ngày 19/7/2022, ông Đinh Văn T và bà Triệu Thị H1 yêu cầu hủy và đồng ý có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị V số tiền vay là 100.000.000 đồng nhưng thực tế chưa trả nên buộc ông T và bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị V số tiền 100.000.000 đồng.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà V sang cho ông H: Quá trình giải quyết, Toà án cấp sơ thẩm triệu tập ông H rất nhiều lần nhưng ông H vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ lời trình bày nào thể hiện ý kiến đối với các yêu cầu của đương sự trong vụ án, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông H. Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền của bà V thừa nhận bà V có nhận tiền chuyển nhượng từ ông H 550.000.000 đồng và tự nguyện hoàn lại cho ông H nhưng thực tế bà V chưa hoàn lại tiền cho ông H nên buộc bà V có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 550.000.000 đồng.

[3.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H sang cho ông T1: Do ông T1 có yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Hiện nay, phần đất tranh chấp vẫn do gia đình ông T quản lý, sử dụng, giữa ông T1 và ông H chưa thực hiện việc giao đất nên không buộc ông T1 có nghĩa vụ trả đất. Đối với số tiền chuyển nhượng đất, ông T1 cho rằng mặc dù giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng và ông T1 đã giao cho ông H đầy đủ số tiền trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông H không có ý kiến phản bác đối với số tiền 550.000.000 đồng mà ông T1 đã giao cho ông H và tại phiên tòa phúc thẩm ông H thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông T1 giá 550.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền nên có căn cứ xác định ông H có nhận số tiền 550.000.000 đồng từ ông T1. Vì vậy, buộc ông H phải có nghĩa vụ hoàn lại ông T1 số tiền này là phù hợp.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Ông H có lỗi là không thông báo cho ông T1 biết về hiện trạng trên đất có tài sản là nhà và các công trình khác do ông T, bà H1 đang sinh sống, quản lý; còn ông T1 trước khi ký hợp đồng không đến xem xét hiện trạng đất mà vẫn ký hợp đồng. Do đó, việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên, mỗi bên phải chịu 1/2 lỗi. Căn cứ điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì khi hợp đồng vô hiệu cần phải xác định thiệt hại là tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng có diện tích 1.506,1m$^2$. Giá chuyển nhượng thực tế các bên thanh toán là 550.000.000 đồng. Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/3/2023 xác định giá trị đất tranh chấp là 750.000 đồng/m$^2$ x 1.506,1m$^2$ = 1.129.575.000 đồng.

Phần chênh lệch giá đất theo giá thị trường và giá các bên chuyển nhượng là 579.575.000 đồng. Mỗi bên phải chịu thiệt hại là 289.787.500 đồng, nên cần buộc ông H phải bồi thường thiệt hại cho ông T1 là 289.787.500 đồng.

[4] Đối với yêu cầu của ông T về việc buộc ông Phạm Quốc T1 trả lại cho ông T thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre, ông T xin rút lại yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[5] Đối với yêu cầu của ông T về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dung đất đã cấp cho ông T1 đối với thửa 189. Do thửa 189 được cấp cho ông T1 thông qua giao dịch dân sự, là thủ tục hành chính trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi là phù hợp.

[6] Ông H, ông T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, ông T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Trung H, ông Phạm Quốc T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 123, 124, 131, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Triệu Thị H1.

1. Huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa ông Đinh Văn T với bà Trần Thị V lập ngày 19/7/2022.

2. Huỷ hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị V với ông Đỗ Trung H lập ngày 22/7/2022.

3. Buộc ông Đinh Văn T và bà Triệu Thị H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị V số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

4. Buộc bà Trần Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Trung H số tiền là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng).

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Trung H với ông Phạm Quốc T1 ngày 27/7/2022 đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc ông Đỗ Trung H có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Quốc T1 số tiền 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại là 289.787.500đ (hai trăm tám mươi chín triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng), tổng cộng là 839.787.500đ (tám trăm ba mươi chín triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

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 khác gắn liền với đất số CS08861 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp vào ngày 06/9/2022 cho ông Phạm Quốc T1 quyền sử dụng thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp lại cho ông Đinh Văn T theo quy định.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Đinh Văn T về việc buộc ông Phạm Quốc T1 trả lại cho ông Đinh Văn T thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị V, ông Đỗ Trung H, ông Phạm Quốc T1 có trách nhiệm liên đới hoàn lại cho ông T số tiền 1.137.000đ (một triệu một trăm ba mươi bảy đồng).

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Đinh Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0001050, 0001051, 0001052 cùng ngày 09/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho bà Triệu Thị H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006634 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Ông Đỗ Trung H phải chịu án phí là 37.193.600đ (ba mươi bảy triệu một trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

Bà Trần Thị V phải chịu án phí là 26.000.000đ (hai mươi sáu triệu đồng).

Ông Đinh Văn T, bà Triệu Thị H1 phải liên đới chịu án phí là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Trung H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001102 ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Quốc T1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001103 ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;

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

- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Phạm Thị Thu Trang**