TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2024/DS-PT
Ngày 19 tháng 3 năm 2024
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Huỳnh Thanh Tâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Hưng;

Ông Đào Chí Keo;

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Loan– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên toà: Ông Phạm Trường San- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2024/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Phước H, sinh năm 1971, có mặt;

Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1979, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số B, tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh L, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu V Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ, theo Giấy ủy quyền ngày 28/8/2023, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, vắng mặt.

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

- Văn phòng C; địa chỉ: Số C đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, vắng mặt;

- Ông Lê Văn P, sinh năm 1971, vắng mặt;

- Bà Huỳnh Thị Tuyết H1, sinh năm 1977, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số H, đường H, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, An Giang.

- Ông Phạm Nhựt T, sinh năm 1975, vắng mặt;

- Bà Ngô Thị Cẩm T1, sinh năm 1987, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số D, đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà T1: Ông Phan Tuấn L2, sinh năm 1981; địa chỉ: khóm G, phường M, thành phố L, An Giang theo giấy ủy quyền ngày 06/3/2024, có mặt.

4. Người kháng cáo:

- Bà Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1977; địa chỉ: Số A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Ông Phạm Nhựt T, sinh năm 1975; bà Ngô Thị Cẩm T1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số D, đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn là ông Trần Phước H và bà Nguyễn Thị Bích V trình bày:*

Vào năm 2021 ông H, bà V có vay của bà Nguyễn Thị Bích L1 số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), ông H, bà V và bà L1 có thỏa thuận đóng lãi đầy đủ thì bà L1 sẽ không sang tên nhà đất của ông H (có kèm theo Giấy cho vay tiền), bà L1 yêu cầu ông H phải ký ủy quyền qua cho bà L1 thì mới cho vay, khi đó vì hoàn cảnh khó khăn ông H, bà V không còn cách nào khác phải ký ủy quyền cho bà L1, được văn phòng C chứng nhận, kể từ đó tới nay ông H, bà V luôn đóng lãi đầy đủ cho bà L1. Khi ông H yêu cầu bà L1 trả lại giấy chứng nhận cho ông H, bà V và ra văn phòng công chứng để ký hủy hợp đồng ủy quyền đồng thời trả tiền lại cho bà L1, thì bà L1 lại né tránh không chịu hủy hợp đồng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà V.

Ông H và bà V khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà V và bà L1 đã ký được Văn phòng C chứng nhận là vô hiệu giả tạo; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 05/01/2022, số công chứng: 41, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà L1, ông P và bà H1 là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận ngày 03/03/2022, số công chứng: 163, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà L1, ông P và bà H1 là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 03/3/2022, số công chứng: 616, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị Bích L1 đại diện ông Lê Văn P cùng vợ là bà Huỳnh Thị Tuyết H1 chuyển nhượng ông Phạm Nhựt T và bà Ngô Thị Cẩm T1 là vô hiệu; yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông H, bà V sẽ trả lại cho bà L1 50.000.000đ.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L1 trình bày:*

Do ông H, bà V cần tiền trả nợ và có nhu cầu bán đất nên nhờ bà L1 tìm người mua và giúp thực hiện các thủ tục chuyển nhượng.

Đến ngày 27/12/2021, ông H, bà V đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1 để bà giúp ông H, bà V bán thửa đất thổ cư diện tích 76,1m^2 tại phường M (thửa số 8, tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận số V 464806, vào sổ số 03624QSD/gA), theo nội dung ủy quyền bà L1 được toàn quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng, định đoạt và bàn giao quyền sử dụng đất nhân danh ông H, bà V, không có việc ủy quyền nhằm đảm bảo cho việc vay nợ như trình bày của ông H, không có việc vay tiền nào liên quan đến việc ủy quyền nêu trên.

Sau đó, bà L1 được biết ông Lê Văn P và bà Huỳnh Thị Tuyết H1 có nhu cầu mua đất nên đã dẫn đến xem đất và ông P, bà H1 đồng ý mua. Thông qua Hợp đồng ủy quyền bà đã đại diện ông H, bà V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà H1 tại Văn phòng C. Đã giao tiền và bàn giao đất cho bên chuyển nhượng kể từ khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết. Ông P, bà H1 đã đăng ký sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Ông H, bà V đã thuê lại đất để ở vì chưa sắp xếp được chỗ dọn đi, giá thuê mỗi tháng là 1.500.000đồng, khi nào lấy lại thì thông báo trước cho H biết để dọn đi.

Do ông P, bà H1 có nhu cầu bán lại diện tích đất 76,1m^2 nêu trên để kiếm lời nên đã ủy quyền lại cho bà L1, nhờ tìm người mua và thực hiện thủ tục mua bán thay cho ông P, bà H1.

Hợp đồng ủy quyền từ ông P, bà H1 cho bà L1 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên tại Văn phòng C không liên quan gì đến ông H, bà V, ngoài ra hợp đồng này được công chứng và ký kết theo đúng quy định của pháp luật.

Sau đó, bà L1 có dẫn ông T và chị của ông T đến xem đất, có ông H, con gái ông H ở nhà. Ông H nói cho ông T biết là mình đang ở thuê, không phải chủ đất, khi nào cần lấy đất ông H và gia đình sẽ dọn đi nơi khác. Từ đó, ông T mới đồng ý mua đất, với giá là 850.000.000 đồng (giá trong hợp đồng để thấp hơn giá thực tế là để giảm tiền thuế các bên phải đóng), các bên đã giao tiền và bàn giao đất. Bà L1 đã đại diện ông P, bà H1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022 với ông T, bà T1 tại Văn phòng C theo quy định của pháp luật. Hiện nay, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A đã cấp GCN QSDĐ số DĐ 731885, số vào sổ CS17611, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 07, diện tích 76,10m^2, cho ông Phạm Nhựt T, bà Ngô Thị Cẩm T1 ngày 04/5/2022.

Bà L1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi hiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Phạm Nhựt T, bà Ngô Thị Cẩm T1, vì giao dịch đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và bà L1 thông qua hợp đồng ủy quyền đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng kể từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

- *Văn phòng C trình bày (tại văn bản số 12/CV.BC, ngày 15/10/2022):*

Ngày 27/12/2021, Văn phòng có nhận được phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền với nội dung thay mặt nhân danh thực hiện các quyền cua người sử dụng đất giữa ông Trần Phước H cùng vợ là bà Nguyên Thị Bích V1 với bà Nguyễn Thị Bích L1.

Qua thẩm tra hồ sơ pháp lý của các bên và theo yêu cầu của chủ sở hữu tài sản là ông Trần Phước H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích V thỏa thuận ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Bích L1 để nhân danh thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Văn phòng đã soạn thảo hợp đồng ủy quyền, các bên đã trực tiếp đọc nội dung Hợp đồng ủy quyền va xác định đúng ý chí quyền và nghĩa vụ của các bên và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng rồi Văn phòng mới chứng nhận, quy trình đó là đúng theo quy định của pháp luật.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng C, thì đến ngày 05/01/2022 bà Nguyễn Thị Bích L1 đã thực hiện chuyển nhượng thửa đất cho ông Lê Văn P, sinh năm 1971 cùng vợ là bà Huỳnh Thị Tuyết H1, sinh năm 1977, hộ khẩu thường trú: Số H, đường H, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang, được Văn phòng C chứng nhận ngày 05/01/2022, số công chứng: 41, Quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi ông Lê Văn P cùng vợ là bà Huỳnh Thị Tuyết H1 đăng ký trước bạ sang tên xong đã yêu cầu ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Bích L1 được Văn phòng C chứng nhận ngày 03/03/2022, số công chứng: 163, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến ngày 03/3/2022, bà Nguyễn Thị Bích L3 nhân danh đại diện cho ông Lê Văn P cùng vợ là bà Huỳnh Thị Tuyết H1 ký chuyển nhượng lại tài sản này cho ông Phạm Nhựt T, sinh năm 1975 cùng vợ là bà Ngô Thị Cẩm T1, sinh năm 1987, được Văn phòng C chứng nhận ngày 03/03/2022, số công chứng: 616, quyển số: 01 2022/TP CC- SCC/HĐGD.

Ông Trần Phước H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích V cho rằng ký ủy thác để thực hiện hợp đồng vay và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà V với bà L3 là không đúng như nội dung yêu cầu công chứng nội dung hợp đồng.

- *Ông Phạm Nhựt T trình bày:*

Khoảng tháng 02 năm 2022, ông T có nhận chuyển nhượng phần đất do ông Lê Văn P và bà Huỳnh Thị Tuyết H1 đứng tên quyền sử dụng đất thông qua bà L3 là người được ông P, bà H1 ủy quyền để chuyển nhượng với giá là 850.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng ông T đã giao cho bà L3 đủ tiền chuyển nhượng. Đối với nhà đất này ông T vẫn để chủ cũ ở vì khi đó ông H, bà V nói nhà đất này đang thuê của bà L3, khi nào ông T cần lấy lại thì ông H, bà V sẽ dời nhà đi giao trả phần đất lại cho ông. Nhà đất này ông T mua hợp pháp do đó nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp chuyển nhượng ông T không đồng ý.

Sau khi được giải thích về hợp đồng vô hiệu, ông N có ý kiến nếu hợp đồng này vô hiệu ông yêu cầu ai nhận đất sẽ trả cho ông số tiền chuyển nhượng là 850.000.000đồng đồng thời bồi thường thiệt với số tiền 150.000.000đồng. Đến ngày 13/7/2023, ông T có văn bản trình bày ý kiến, không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, không có yêu cầu độc lập.

Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập được lời khai của ông Lê Văn P và bà Huỳnh Thị Tuyết H1.

Tại Bản án số 207/2023/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Phước H và bà Nguyễn Thị Bích V do ông H và bà V tự nguyện rút, về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích L1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CX 870533, số vào sổ CS06632 do Sở Tài nguyên và Môi trường A tỉnh A cấp cho ông Trần Phước H ngày 29/5/2002; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận ngày 03/3/2022, số công chứng: 163, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà L1, ông P và bà H1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V464806, vào sổ số: 03624. QSDĐ/gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/05/2002.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là ông Trần Phước H, bà Nguyễn Thị Bích V.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2021 giữa bên ủy quyền là ông Trần Phước H, bà Nguyễn Thị Bích V, bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị Bích L1 (được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 27/12/2021, số công chứng 667, quyển số 01/2021/TP/CC – SCC/HĐGD) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022, giữa người đại diện của bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị Bích L1 với ông Lê Văn P và bà Huỳnh Thị Tuyết H1 (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 41, quyển số 01/2022/TP/CC – HNGĐ ngày 05/01/2022) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022, giữa người đại diện của bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị Bích L1 với ông Phạm Nhựt T và bà Ngô Thị Cẩm T1 (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 616, quyển số 01/2022/TP/CC – HNGD ngày 03/3/2022) là vô hiệu.

Ông Trần Phước H, bà Nguyễn Thị Bích V được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7, diện tích 76,10m^2, mục đích sử dụng đất ở, thuộc phường M, thành phố L.

- Ông Trần Phước H, bà Nguyễn Thị Bích V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích L1 tổng số tiền là 56.247.500đ (năm mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 11/9/2023, ông ông Phạm Nhựt T, bà Ngô Thị Cẩm T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc ông H bà V di dời nhà trả đất cho ông T, bà T1;

Ngày 28/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho ông T bà T1 được quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Bị đơn bà L1 (người kháng cáo) vắng mặt, không có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ông Phan Tuấn L2 đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông T, bà T1) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng các nguyên tắc, phạm vi xét xử, thành phần và sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thủ tục phiên tòa được đảm bảo đúng pháp luật của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà L1 do bà L1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử: không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà T1 kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà H1 và đại diện Văn phòng C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không rõ lý do. Căn cứ

khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P, bà H1 và Văn phòng C.

Bị đơn là bà L1 có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà L1.

[2] Về nội dung:

Theo nội dung Hợp đồng ủy quyền Ngày 27/12/2021, được Văn phòng C chứng nhận thì ông H, bà V đồng ý ủy quyền cho bà L1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất thổ cư diện tích 76,1m^2 tại phường M, thửa số 8, bản đồ số 7, Giấy chứng nhận số V 464806, vào sổ số 03624QSD/gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/5/2002 cho ông Trần Phước H, cụ thể: "*Được quyền ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp vay tại các tổ chức tín dụng, ngân hàng. Lập và ký tên trên phụ lục hợp đồng, văn bản, sửa đổi, bổ sung hủy bỏ hoặc chấm dứt hiệu lực hợp đồng...*"

Theo ông H và bà V trình bày do có vay của bà L1 50.000.000 đồng vào ngày 11/6/2021 bà L1 buộc phải ký ủy quyền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 giữ. Sau khi vay ông H và bà V có trả lãi đầy đủ. Đến khi gặp L1 để trả tiền và yêu cầu L1 hủy hợp đồng ủy quyền thì bà L1 lẫn tránh. Sau đó ông biết được đất của ông và bà V do người khác đứng tên

Về phía bà L1 thì cho rằng ông H và bà V đồng ý bán đất nên đã ủy quyền cho bà L1 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2021. Sau đó, bà đã thay mặt ông H, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất do ông H và bà V đứng tên cho ông P và bà H1 vào ngày 05/01/2022 và theo ủy quyền của ông P và bà H1, bà L1 đã tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T, bà T1 vào ngày 03/3/2022. Hiện tại ông T và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2021 giữa ông H, bà V với bà L1 thấy rằng. Nội dung hợp đồng thể hiện việc bà L1 được thay mặt ông H, bà V thực hiện các giao dịch liên quan đến diện tích đất 76,1 m^2 mà ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L1 đã thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P, bà H1. Nội dung hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo bà L1 trình bày tại đơn kháng cáo cho rằng giá đất tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền là hơn 500.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/01/2022 giữa bà L1 với ông P, bà H1 thể hiện các bên tự giao nhận tiền. Ông H khai chỉ vay của bà L1 50.000.000 đồng vào ngày 11/6/2021 bà L1 cũng không chứng minh được việc giao tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà V.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ca Văn Đ là người làm chứng xác định ông có chứng kiến bà L1 giao tiền cho ông H 50.000.000 đồng và có biết ông H

đến phòng Công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho bà L1, phù hợp với lời trình bày của ông H.

Từ đó, có căn cứ xác định, việc giao kết hợp đồng ủy quyền giữa ông H, bà V với bà L1 là giả tạo, không phản ánh đúng ý chí của ông H, bà V là vay tiền và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 để đảm bảo việc trả nợ nên không phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Từ đó, việc bà L1 căn cứ hợp đồng ủy quyền thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 76,1 m^2 cho ông P và bà H1 là không đúng tư cách chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, trên đất bà L1 chuyển nhượng có căn nhà của ông H, bà V đang ở nhưng không thể hiện ý kiến của ông H, bà V, cho thấy ông P và bà H1 không ngay tình khi tham gia giao dịch. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022 giữa bà L1 với ông P, bà H1 được Văn phòng C chứng nhận là vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà V; tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2021 giữa bên ủy quyền là ông H, bà V với bà L1 là vô hiệu; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022, giữa bà L1 với ông P và bà H1 (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 41, quyển số 01/2022/TP/CC – HNGĐ ngày 05/01/2022) vô hiệu là có căn cứ.

Đối với hợp đồng vay số tiền 50.000.000 đồng, ông H và bà V thừa nhận có vay của bà L1 số tiền 50.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 11/6/2021, lãi suất 3%/tháng. Bà L1 không thừa nhận và cũng không có yêu cầu ông H, bà V trả nợ vay. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H, bà V tự nguyện trả cho bà L1 50.000.000 đồng và khoản tiền lãi tính từ tháng 06/2022 đến tháng 8/2023 với lãi suất 10%/năm là 6.247.500 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự tự nguyện của ông H, bà V trả cho bà L1 tổng số tiền là 56.247.500 đồng là có căn cứ.

Xét kháng cáo của ông T và bà T1 về việc không chấp nhận Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L1 với ông T, bà T1 ngày 03/3/2022 vô hiệu và yêu cầu ông H bà V di dời nhà trả đất lại cho ông T, bà V.

Tại cấp sơ thẩm, ông T2, bà T1 không có đơn yêu cầu độc lập đối với ông H, bà V, cũng như không có yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mặc dù đã được Tòa án giải thích. Do đó, việc ông T bà T1 kháng cáo yêu cầu ông H, bà V di dời nhà, giao đất cho ông là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 76,1 m^2 lập ngày 03/3/2022 giữa bà L1 (đại diện theo ủy quyền của ông P, bà H1) với ông T, bà T1. Do hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/01/2022 giữa bà L1 với ông P, bà H1 là vô hiệu nên không phát sinh hiệu lực. Do đó việc ông P, bà H1 ủy quyền cho bà L1 ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà T1 không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất trên vô hiệu là có căn cứ. Ngoài ra, việc chuyển nhượng ông T

và bà T1 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình do ông T và bà T1 biết rõ trên đất có nhà do ông H, bà V đang ở nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng.

Ông T, bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Do nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích L1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CX 870533, số vào sổ CS06632 do Sở Tài nguyên và Môi trường A tỉnh A cấp cho ông Trần Phước H ngày 29/5/2002; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C chứng nhận ngày 03/3/2022, số công chứng: 163, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà L1, ông P và bà H1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V464806, vào sổ số: 03624. QSDĐ/gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/05/2002 là có căn cứ.

Việc tranh chấp liên quan đến giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, khi các đương sự có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà L1; không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; ông T và bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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, lệ phí Toà án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L1.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Nhựt T và bà Ngô Thị Cẩm T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2023/DSST ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Phước H và bà Nguyễn Thị Bích V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích L1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CX 870533, số vào sổ CS06632 do Sở Tài nguyên và Môi trường A tỉnh A cấp cho ông Trần Phước H ngày 29/5/2002; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C

chứng nhận ngày 03/3/2022, số công chứng: 163, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà L1, ông P và bà H1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V464806, vào sổ số: 03624. QSDĐ/gA do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 29/05/2002 mang tên Trần Phước H.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phước H và bà Nguyễn Thị Bích V.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 27/12/2021 giữa bên ủy quyền là ông Trần Phước H, bà Nguyễn Thị Bích V, bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị Bích L1 (được chứng nhận tại Văn phòng C ngày 27/12/2021, số công chứng 667, quyển số 01/2021/TP/CC – SCC/HĐGD) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2022, giữa người đại diện của bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Lê Văn P và bà Huỳnh Thị Tuyết H1 (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 41, quyển số 01/2022/TP/CC – HNGĐ ngày 05/01/2022) là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022, giữa người đại diện của bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Phạm Nhựt T và bà Ngô Thị Cẩm T1 (được chứng nhận tại Văn phòng C, số công chứng 616, quyển số 01/2022/TP/CC – HNGD ngày 03/3/2022) là vô hiệu.

Ông Trần Phước H, bà Nguyễn Thị Bích V được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 7 (số thửa mới là 171, tờ bản đồ số 8), diện tích 76,10m^2, mục đích sử dụng đất ở, thuộc phường M, thành phố L.

- Ông Trần Phước H, bà Nguyễn Thị Bích V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Bích L1 số tiền là 56.247.500 đồng (năm mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

2.3. Việc tranh chấp yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Lê Văn P và bà Huỳnh Thị Tuyết H1; giữa bà Nguyễn Thị Bích L1 với ông Phạm Nhựt T và bà Ngô Thị Cẩm T1 sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác nếu đương sự có yêu cầu.

2.4. Về chi phí tố tụng khác:

Bà Nguyễn Thị Bích L1 có trách nhiệm trả cho ông Trần Phước H và bà Nguyễn Thị Bích V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc là 4.900.000 đồng (bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Phước H và bà Nguyễn Thị Bích V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.812.375 đồng (hai triệu tám trăm mười hai nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số: 0001081 (số tiền 300.000 đồng), số: 0001082 (số tiền 300.000 đồng) ngày 01/12/2022; số 0000878 (số tiền 300.000 đồng); số: 0000877 (số tiền 1.250.000 đồng); số 0000879 (số tiền 300.000 đồng); biên lai thu số 0000880 (số tiền

1.250.000 đồng) ngày 11/10/2022 và biên lai thu số 0002162 (số tiền 300.000 đồng) ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông H, bà V được nhận lại tạm ứng án phí là 1.187.625 đồng (một triệu một trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

- Bà Nguyễn Thị Bích L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

2.6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Bích L1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002481 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Bà L1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Ông Phạm Nhựt T và bà Ngô Thị Cẩm T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002246 và 0002247 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông T và bà T1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang ;
- TAND TP Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS.

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

Huỳnh Thanh Tâm