

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 496/2023/DS-PT

Ngày: 13.12.2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 366/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 151/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 474/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Danh Thị Kim H, sinh năm 1972. Cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trịnh Thị B, sinh năm 1950. Cư trú: 215B, Nguyễn Thị Minh K, P. X, Q. N, Tp . (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Bà Lâm Thị Yến L, sinh năm 1983. Cư trú: KV X, phường H, Tp ., tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Đại diện hợp pháp cho bà L: Bà Nguyễn Thị Kim Y. Cư trú: 29H13/4, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 26/7/2023)

3. Bà Đặng Thị N (mất)

- *Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị N:*

3.1. Ông Dương Thanh V, sinh năm 1983. Cư trú: 083, ấp C, KV E, P. B, Q. C, Tp ..

3.2. Bà Dương Thị T, sinh năm 1987.

3.3. Ông Dương Văn Đ, sinh năm 1961. Cùng cư trú: Cạnh nhà 083, ấp C, Khu V, P. B, Q. C, Tp ..

(Các thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị N vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng Võ Văn K1. Địa chỉ: H, đường H, KV C, P. N, Tp N, tỉnh Hậu Giang (có yêu cầu vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bà Lâm Thị Yến L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà H trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: bà có vay của bà Trịnh Thị B số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng, thời hạn vay là 02 năm, tuy nhiên nếu có nhu cầu trả nợ sớm để lấy giấy đất thì báo cho bà B biết trước. Hai bên có làm giấy thỏa thuận ngày 01/9/2020. Để làm tin hai bên lập hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2020 theo số công chứng 2491, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung hợp đồng bà ủy quyền cho bà B thay mặt bà được quyền thực hiện một số giao dịch liên quan thửa đất 482, tờ bản đồ 4B, diện tích 801m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Giấy chứng nhận QSD đất số BK 747158, sổ vào sổ CH00584 do UBND huyện C cấp ngày 07/01/2013. Sau khi nhận đủ 150.000.000 đồng, bà giao bản gốc giấy chứng nhận QSDĐ cho bà B. Sau khi nhận tiền bà có đóng lãi cho bà B được 01 tháng là 6.000.000 đồng. Qua tháng sau thì bà báo với bà B là bà sẽ trả nợ và yêu cầu bà B hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy đất cho bà, tuy nhiên bà B hèn lần lựa cho đến nay vẫn chưa thực hiện.

Theo bà biết hiện bà Trịnh Thị B tiếp tục lập hợp đồng ủy quyền QSD đất trên cho bà Đặng Thị N và bà N đã ký chuyển nhượng thửa đất 482 cho bà Lâm Thị Yến L. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2020 giữa bà và bà Trịnh Thị B; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo số công chứng 1682 ngày 29/9/2020 giữa bà Đặng Thị N với bà Lâm Thị Yến L; Yêu cầu bà Lâm Thị Yến L trả cho bà giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK 747158, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00584 do UBND huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 07/01/2013, chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sở hữu ngày 15/4/2013 do bà đứng tên; Bà sẽ trả lại cho bà B số tiền đã vay là 150.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng vốn, lãi là 200.000.000 đồng.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lần lượt các bị đơn có ý kiến như sau:

- Bị đơn bà B thừa nhận vào tháng 09/2022 bà có ký giấy nợ vay của ông K2 500.000.000 đồng trong đó đưa cho bà H 150.000.000 đồng, bà N1 lấy 100.000.000 đồng, bà chỉ lấy có 40.000.000 đồng, số tiền còn lại bà đóng lãi cho ông K2. Sau khi đưa 150.000.000 đồng cho bà H, bà H làm hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2020 theo số công chứng 2491, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD để ủy quyền cho bà thay mặt bà H để thực hiện một số giao dịch liên quan thửa đất 482, tờ bản đồ 4B, diện tích 801m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Sau khi nhận bản gốc giấy đất của bà H, bà đưa lại cho ông K2 giữ. Sau đó ông K2 yêu cầu bà có ký giấy gì bà không xem nội dung nên cũng không biết là giấy gì. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền. Do giấy đất hiện bà không có giữ nên không có để trả lại cho bà H. Đối với số tiền 150.000.000 đồng bà H vay. Bà cũng thống nhất nhận lại 150.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi. Đối với tiền bà vay của ông K2, bà và ông K2 sẽ tự giải quyết với nhau.

- Bị đơn bà L xác định vào ngày 29/9/2020 bà có cho bà Đặng Thị N vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng (lãi suất thỏa thuận bên ngoài là 1,5%/tháng). Đồng thời, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất 482, tờ bản đồ 4B, diện tích 801m², giấy chứng nhận QSD đất số BK 747158, số vào sổ CH00584 do UBND huyện C cấp ngày 07/01/2013 cho bà để làm đảm bảo. Số tiền vay chỉ ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng không làm biên nhận riêng. Khi chuyển nhượng bà N nói là đất của bà B ủy quyền cho bà N, về sau này bà theo địa chỉ đất để tìm hiểu thì mới biết thửa đất này là của bà H. Khi ký chuyển nhượng bà N giao bản gốc giấy đất cho bà giữ.

Đến nay số tiền vốn bà N vẫn chưa trả cho bà. Bà N có đóng lãi cho bà được 6 hay 7 tháng thì ngưng do dịch bệnh, trong thời gian dịch bà N bị bệnh và mất. Do số tiền vay gia đình bà N vẫn chưa trả lại cho bà nên bà không đồng ý trả lại giấy đất cho bà H và cũng không đồng ý yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo số công chứng 1682, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2020 giữa bà và bà Đặng Thị N2. Khi nào gia đình bà N2 trả đủ tiền bà sẽ trả lại giấy đất cho bà H.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị N là ông Dương Thanh V trình bày: Ông là con ruột bà Đặng Thị N. Mẹ ông mất hơn 01 năm nay. Mẹ ông có 02 người con gồm ông và Dương Thị T. Cha ông tên Dương Văn Đ, hiện cha sống chung với em gái của ông. Khi mẹ ông còn sống ông có nghe mẹ ông nói việc có vay của bà L số tiền 1.500.000.000 đồng. Trong số tiền đã vay của bà L mẹ ông có cho bà B vay 700.000.000 đồng nhưng biên nhận là ông Dương Văn K3 ký nhận. Ngoài ra ông không nghe mẹ nói gì thêm. Ông không biết ông K3, ông chỉ nghe mẹ ông nói là ông Dương Văn K3 là do bà B dẫn lại. Ông không biết thông tin gì về ông K3. Ông không nghe mẹ ông nói về việc đã trả tiền vay cho bà L. Do ông ở riêng nhà với mẹ nên cũng không nghe được gì thêm.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 151/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền theo số công chứng 2491, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2020 giữa bà Danh Thị Kim H và bà Trịnh Thị B hết hiệu lực.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 29/9/2020 theo số công chứng 1682, quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bà Đặng Thị N và bà Lâm Thị Yến L là vô hiệu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Danh Thị Kim H về việc trả cho bà Trịnh Thị B số tiền vốn là 150.000.000đồng và lãi là 50.000.000đồng. Tổng cộng là 200.000.000đồng (*hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Danh Thị Kim H 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 26 tháng 7 năm 2023, bị đơn bà L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm, không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với bà N, không đồng ý trả cho bà H giấy đất và cho bà H làm lại giấy đất, yêu cầu giữ lại số tiền 200.000.000 đồng của bà B để thi hành án cho bà, yêu cầu bà B trả cho bà N 700.000.000 đồng để bà N trả cho bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý kháng cáo của bị đơn bà L

- Bị đơn bà B và các thừa kế tố tụng của bà N vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

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

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, tại phiên tòa, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm (kèm chi tiết bài phát biểu).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt bị đơn bà B nhưng bà B có yêu cầu vắng mặt bà B có yêu cầu vắng mặt, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N được triệu tập hợp lệ nên tiến hành xét xử quyết vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà L:

[2.1] Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định: vào ngày 11/9/2020 tại Văn phòng C1, bà Danh Thị Kim H có ký ủy quyền cho bà Trịnh Thị B theo số công chứng 2491, quyền số 02/2020/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó bà H ủy quyền cho bà B được thực hiện một số quyền như ký hợp đồng chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp, tặng cho, cho thuê....đối với thửa đất 482, giấy chứng nhận QSD đất số BK747158, số vào sổ CH00584 do UBND huyện C cấp ngày 07/01/2013 cho bà H nhưng thực chất việc ký hợp đồng ủy quyền chỉ để đảm bảo cho giao dịch vay tài sản giữa bà H và bà N. Thời hạn ủy quyền là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Như vậy đến ngày xét xử hôm nay là đã hết thời hạn ủy quyền. Mặc dù bà H và bà B đều thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền nhưng đến thời điểm này thời hạn ủy quyền đã hết, hợp đồng ủy quyền đương nhiên hết hiệu lực nên không cần thiết phải tuyên hủy.

[2.2] Về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà L được ký ngày 29/9/2020 tại Văn phòng C: Ngày 26/9/2020 tại Văn phòng C, bà Trịnh Thị B ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Đặng Thị N theo hợp đồng ủy quyền số 1667, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung bà B ủy quyền cho bà N được toàn quyền đối với thửa đất 482. Tiếp theo ngày 29/9/2020 tại Văn phòng C, bà Đặng Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lâm Thị Yến L thửa đất 482 theo số công chứng 1682, quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD. Bà Lâm Thị Yến L xác nhận việc bà N ký hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất trên cho bà là để đảm bảo cho việc bà cho bà N vay số tiền 1.500.000.000đồng. Con trai bà N là ông Dương Thanh V cũng xác nhận từng nghe mẹ nói việc có vay của bà L số tiền 1.500.000.000 đồng. Lời thừa nhận của đương sự là chứng cứ không cần phải chứng minh, do đó, có đủ cơ sở xác định việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 482 là giả tạo nhằm để đảm bảo giao dịch vay tài sản nên xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 29/9/2020 theo số công chứng 1682 giữa bà Đặng Thị N và bà Lâm Thị Yến L là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 nên yêu cầu kháng cáo của bà L không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: các bên không có ý chí thật trong việc chuyển nhượng nên đối với số tiền 1.500.000.000 đồng ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là tiền cho vay, không phải giá trị chuyển nhượng của hợp đồng nên Tòa án không xem xét giải quyết đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do hiện bà Lâm Thị Yến L đang giữ bản gốc giấy chứng nhận QSD đất thửa 482 nên cần buộc bà L giao trả lại bản gốc giấy đất cho bà Danh Thị Kim H. Trường hợp bà L không hợp tác thi hành án, đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận QSD thửa đất 482 cho bà Danh Thị Kim H.

[2.4] Đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bà Danh Thị Kim H vay của bà Trịnh Thị B. Tại cấp sơ thẩm, bà H và bà B đều thống nhất bà H sẽ trả bà B 150.000.000 đồng vốn gốc và lãi là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng. Do đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía bà L cung cấp

giấy thỏa thuận giữa bà L, bà B, bà H ngày 26/11/2023 với nội dung, bà B sẽ giao số tiền 200.000.000 đồng cho bà L, bà L sẽ giao giấy chứng nhận trả cho bà H, xét, giấy thỏa thuận này không có công chứng chứng thực, không có mặt bà B tại phiên tòa hôm nay nên không thể công nhận việc thỏa thuận này bởi bà H1 nhận tiền vay từ bà B thì phải trả cho bà B, bà L cũng không trực tiếp giao tiền cho bà H nên cấp sơ thẩm buộc bà H trả cho bà B là có căn cứ.

[2.5] Đối với giao dịch vay tài sản giữa bà Đặng Thị N và bà Lâm Thị Yên L. Tại biên bản lấy lời khai bà L ngày 22/3/2023 (bút lục 35) Tòa án cấp sơ thẩm có hướng dẫn cho bà L được quyền yêu cầu người kế thừa tố tụng bà N trả tiền cho bà nhưng bà không làm đơn yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và dành quyền khởi kiện cho bà thành vụ kiện khác là đúng, do đó, bà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho bà về quyền yêu cầu khởi kiện là không có cơ sở.

[2.6] Đối với yêu cầu của bà đề nghị giữ lại số tiền 200.000.000 đồng mà bà H trả cho bà B để thi hành án cho bà là không có cơ sở, như nhận định tại mục [2.4] đây là số tiền bà H vay của bà B nên bà H phải trả cho bà B, đồng thời bà B cũng không có nghĩa vụ nào đối với bà.

[2.7] Đối với yêu cầu của bà yêu cầu bà B trả cho bà N 700.000.000 đồng để thi hành án cho bà, xét thấy, trong vụ án này giữa bà B và bà N không có yêu cầu giải quyết số tiền này, mặt khác, theo như hồ sơ thể hiện người mà bà N cho vay là ông K3 ký nhận tiền không phải bà B, do đó, yêu cầu này không có cơ sở chấp nhận.

[2.8] Đối với số tiền bà Trịnh Thị B khai nhận là vay của ông Dương Văn K3. Do không có đương sự nào khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nên sẽ tách ra dành quyền khởi kiện cho đương sự khi có yêu cầu.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng, đã xem xét đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên cần giữ nguyên án sơ thẩm nên yêu cầu của bà L đòi hủy án sơ thẩm là không có căn cứ.

[4] Về phần án phí:

[4.1] Sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm

[4.2] Phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà L không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 562, Điều 563, Điều 500, Điều 124, khoản 2 Điều 468, Điều 614, Điều 615 Bộ luật dân sự 2015 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị Yến L.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 151/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà L phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001401 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh