

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 198/2021/DS-PT

Ngày 02-7-2021

V/v tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 và ngày 02 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1981;

2. Bà Trần Thị Lệ D, sinh năm: 1982;

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Hồng V, sinh năm: 1968;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp X, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Hồ Tuyết Lan B, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Ấp Y, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Lan B: Bà Lê Thị H, sinh năm: 1991; địa chỉ: Ô Z, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2020).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Thái Văn T, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Ấp Y, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Lê Thị H, sinh năm: 1991; địa chỉ: Ô Z, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2020).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1944;

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Ông Lê Văn H, sinh năm: 1981;

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020).

3. Lê Thị Yến V, sinh năm 2006;

4. Lê Thị Yến H, sinh năm 2008;

Người đại diện theo pháp luật của Yến V và Yến H: Ông Lê Văn H và bà Trần Thị Lệ D, cùng địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

5. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng B: Ông Dương Tấn T, Trưởng Văn phòng.

6. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng đăng ký đất đai: Ông Hồ Hoàng H, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C.

- Người kháng cáo:

1. Các nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D.

2. Bị đơn bà Hồ Tuyết Lan B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/12/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/12/2018, ngày 26/6/2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D trình bày:

Ngày 10/01/2018, vợ chồng ông có vay của ông Lê Hồng V số tiền 70.000.000đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng và vợ chồng ông bà thế chấp cho ông V 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AEA, số vào sổ HI do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho Lê Văn

H ngày 04/7/2006. Tuy nhiên, ông V không đồng ý ký hợp đồng vay tiền và hợp đồng thế chấp mà ông V yêu cầu ông bà phải lập hợp đồng ủy quyền cho ông V toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B (nay là thửa C, tờ bản đồ số D), tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Đề ông bà tin tưởng thì ông V lập thỏa thuận bằng giấy tay có nội dung: “Ông V có nhận ủy quyền của ông Lê Văn H và bà Trần Thị Lệ D tài sản gồm thửa đất số A, tờ bản đồ số B, diện tích 493m², đất ở tại nông thôn. Đồng thời ông H, bà D có mượn ông V số tiền 70.000.000đồng, thời hạn 6 tháng ông H, bà D sẽ trả lại cho ông H số tiền 70.000.000đồng và ông V cũng sẽ trả lại số tài sản trên cho ông H, bà D”. Thời điểm ký thỏa thuận này thì không có ghi ngày vì ông V chưa giao tiền. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng xong thì ông V mới giao tiền và giao giấy thỏa thuận này cho ông bà. Do vội nên ông bà không đọc lại nội dung giấy thỏa thuận và sau đó cất vào tủ luôn nên không phát hiện ông V đã ghi thêm ngày 09/01/2017 vào giấy thỏa thuận. Đến khi phát hiện ông V đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác, ông bà yêu cầu ngăn chặn thì mới phát hiện ông V đã ghi thêm ngày trong giấy thỏa thuận là 09/01/2017.

Giữa ông bà với ông V không làm giấy vay tiền mà chỉ làm giấy thỏa thuận nêu trên, đồng thời, ông V yêu cầu vợ chồng ông làm hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất. Do tin tưởng ông V và không lường trước hậu quả của hợp đồng ủy quyền nên ông bà đã đồng ý ủy quyền cho ông V được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với quyền sử dụng 493m², đất ở tại nông thôn, thuộc thửa số A, tờ bản đồ số B, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Ngoài ra, ông V được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cho thuê và thanh lý, hủy bỏ, bổ sung các giao dịch trên đối với phần đất nêu trên,... Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 10/01/2018, tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng XY, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Thực chất giấy thỏa thuận và hợp đồng ủy quyền là ghi cùng một ngày là ngày 10/01/2018. Ông V cố tình làm sai lệch ngày trong giấy thỏa thuận.

Khoảng giữa tháng 5/2018, ông V hỏi ý kiến ông bà về việc để ông V làm thủ tục vay tiền ngân hàng cho giảm tiền lãi thì ông bà đồng ý. Sau đó, ông V có đưa một số người đến nhà ông bà, trong số đó có bà B. Nhưng ông V nói với ông bà là người của Ngân hàng xuống thăm định đất để cho vay chứ không nói là người mua đất nên ông H cũng trả lời với họ là vợ chồng ông đã ủy quyền hết cho ông V rồi nên để ông V lo thủ tục. Vì mẹ ông đau bệnh không đi được mà ông H cũng không có thời gian.

Sau khi ông V đưa người đến thì khoảng 1 tuần sau ông H điện thoại hỏi ông V là có vay được không thì ông V trả lời là làm hồ sơ không được. Tiền lãi tháng 6 ông V vẫn cho người xuống lấy bình thường. Thấy tiền lãi quá cao nên ông có liên hệ với ông V để trả hết nợ và làm thủ tục hủy hợp đồng ủy quyền nhưng ông V cố tình né tránh. Khoảng tháng 11/2018, ông bà được biết ông V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà cho bà Hồ Tuyết Lan B vì bà B có xuống nhà gặp ông bà nói là ông V vay của bà B 600.000.000đồng nhưng ký bằng hợp đồng chuyển nhượng, 3 tháng rồi ông V không đóng lãi, điện thoại không nghe máy nên bà B yêu cầu ông thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng.

Nay ông H, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lê D với ông Lê Hồng V ngày 10/01/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng XY, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lê D (do ông Lê Hồng V đại diện theo ủy quyền) và bà Hồ Tuyết Lan B ngày 15/5/2018 đối với thửa đất số C, tờ bản đồ số D (thửa cũ số A, tờ bản đồ số B), tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng XZ, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Yêu cầu hủy chính lý sang tên từ Lê Văn H sang Hồ Tuyết Lan B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xác nhận ngày 20/11/2018 tại mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AEA, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Lê Văn H vào ngày 04/7/2006.

Hiện thừa đất tranh chấp do vợ chồng ông cùng 2 con tên Lê Thị Yên V, Lê Thị Yên H cùng mẹ ruột ông H là bà Nguyễn Thị T đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra không còn ai khác. Trên đất có 1 căn nhà cấp 4 do bà T xây dựng (không nhớ rõ thời gian cụ thể), sau đó vợ chồng ông có sửa chữa thêm. Hiện trạng vẫn đúng theo biên bản thẩm định tại chỗ và thống nhất sử dụng giá theo chứng thư thẩm định tại thời điểm tháng 8/2019 để giải quyết, không yêu cầu định giá lại.

Ông H, bà D xác định chi vay của ông V 70.000.000đồng, đã trả lãi 6 tháng, mỗi tháng 3.500.000đồng nhưng không có giấy tờ, chứng cứ chứng minh nên không yêu cầu xem xét về tiền lãi đã đóng cũng như không yêu cầu xem xét về hợp đồng vay tài sản cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng ủy quyền với ông V trong vụ án này. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì ông bà sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Bị đơn ông Lê Hồng V đã được Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi đăng ký địa chỉ thường trú, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại đơn phản tố ngày 03/3/2020, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Tuyết Lan B và người đại diện theo ủy quyền bà là Lê Thị H trình bày:

Qua sự giới thiệu của mô giới thì bà B có gặp ông Lê Hồng V và biết vợ chồng ông H, bà D có ý định bán thửa đất C, tờ bản đồ số D, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Ông V có dẫn bà B và mẹ ruột bà B xuống đất để xem đất, lúc đó có mặt ông H ở đó nhưng ông H không có ý kiến gì. Ông V cũng cho bà B xem hợp đồng ủy quyền với nội dung ông H, bà D ủy quyền cho ông V toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất này.

Ngày 15/5/2018, tại Văn phòng Công chứng B, bà B và ông V tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất A nêu trên. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng (bao gồm giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bao gồm giá chuyển nhượng nhà ở, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất) và bà B đã giao đủ số tiền trên cho ông V. Sau khi ông V nhận tiền đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà B. Ông V cam kết khoảng 4-5 tháng sau sẽ

giao đất cho bà B. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ căn cứ diện tích trên giấy tờ, không đo đạc thực tế. Đến tháng 10/2018, vợ chồng bà B tìm ông V yêu cầu giao đất nhưng không gặp ông V. Do đó, vợ chồng bà B đến thửa đất trên gặp ông H thì ông H cho rằng không mua bán đất gì với bà B nên không đồng ý giao đất. Tuy nhiên, ông H có đưa cho bà B xem sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của ông H. Hiện nay thửa đất C, tờ bản đồ số D đã được chỉnh lý sang tên cho bà B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho ai hoặc tổ chức tín dụng nào.

Việc bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V đại diện theo ủy quyền của ông H, bà D là hoàn toàn hợp pháp nên bà B không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 15/5/2018 giữa bà B với ông H, bà D (do ông V đại diện theo ủy quyền) và không đồng ý việc hủy chỉnh lý sang tên cho bà B trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, bà B có yêu cầu phản tố buộc ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D phải di dời tài sản trên đất để giao quyền sử dụng đất thuộc thửa số C, tờ bản đồ số D, diện tích đo đạc thực tế là 479,2m², tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, theo Mạnh trích đo địa chính số 04LK-2019, do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 17/7/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 19/7/2019 cho bà B.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D (do ông Lê Hồng V đại diện theo ủy quyền) và bà Hồ Tuyết Lan B được ký kết ngày 15/5/2018 vô hiệu thì bà B yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nêu trên. Buộc ông H và bà D phải hoàn trả lại cho bà theo giá trị quyền sử dụng đất của chứng thư thẩm định giá. Bà B không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, Lê Thị Yến V, Lê Thị Yến H do ông H đại diện hợp pháp trình bày thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn T do bà Lê Thị H đại diện trình bày:

Ông T là chồng của bà Hồ Tuyết Lan B. Số tiền mua đất là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà B. Tuy nhiên, ông T đồng ý để vợ ông đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2018 với ông Lê Văn H và bà Trần Thị Lệ D. Ông T không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C trình bày theo văn bản số 2670/CNVPĐK ngày 26/7/2019:

Ngày 14/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D (do ông Lê Hồng V đại diện theo ủy quyền) và bà Hồ Tuyết Lan B đối với thửa đất A, tờ bản đồ số B, diện tích 495m² đất ONT tại xã L, huyện C, tỉnh Long An theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số XZ quyền số 01-2018-TP/CC-

SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 15/5/2018 do Trung tâm hành chính công huyện chuyển sang.

Do bà B không có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 20/11/2018 Văn phòng đăng ký đã chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn H cho bà Hồ Tuyết Lan B số AEA đối với thửa A do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn H.

Trong quá trình giải quyết hồ sơ của bà B, Chi nhánh đã nhận được đơn yêu cầu ngăn chặn của ông Lê Văn H với nội dung ngăn chặn chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cầm cố đối với thửa đất trên. Chi nhánh đã tiến hành thu thập thông tin, làm rõ nội dung đơn của ông H, mời các bên tham gia hòa giải, giải quyết nhưng các bên không thống nhất được.

Vì vậy việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xác nhận đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà Hồ Tuyết Lan B là đúng trình tự thủ tục.

Văn phòng Công chứng B trình bày:

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D với ông Lê Hồng V cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà D do ông V đại diện theo ủy quyền với bà Hồ Tuyết Lan B là hoàn toàn đúng trình tự thủ tục.

Theo thực tế tại địa phương hiện nay thì việc chuyển nhượng đất thường được các nhà đầu tư làm ủy quyền để chuyển nhượng cho người khác cho đỡ mất thời gian và nhà nước cũng chấp nhận bằng việc thu 2 lần thuế thu nhập cá nhân đối với họ. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật, theo thực tế các bên giao dịch để giải quyết vụ án. Văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 207, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố bà Hồ Tuyết Lan B.

- Hủy hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D với ông Lê Hồng V ngày 10/01/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng XY, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D (do ông Lê Hồng V đại diện theo ủy quyền) và bà Hồ Tuyết Lan B ngày 15/5/2018 đối với thửa đất số C, tờ bản đồ số D (thửa cũ số A, tờ bản đồ số B), tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, được Văn phòng Công chứng B công chứng cùng ngày, số XZ, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ và bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

- Ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Hồ Tuyết Lan B 1.088.763.200đồng.

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, tất cả các khoản tiền trên hàng tháng 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.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông H và bà D phải chịu 2.272.000đồng chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và đã nộp xong.

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: 13.400.000đồng, ông H và bà D phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, bà B phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Do ông H và bà D đã tạm ứng chi phí tố tụng nên bà Hồ Tuyết Lan B phải hoàn trả lại cho ông H, bà D 6.700.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hồng V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn H và bà Trần Thị Lệ D phải liên đới chịu 44.662.896 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 600.000đồng tạm ứng án phí theo các biên lai số 0007242 ngày 11/12/2018 và 0007255 ngày 12/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Long An. Ông H, bà D còn phải nộp 44.062.896đồng.

Bà Hồ Tuyết Lan B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0001811 ngày 03/3/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Long An. Bà B đã nộp xong án phí.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 02 năm 2021, các nguyên đơn ông Lê Văn H bà Trần Thị Lệ D làm đơn kháng cáo không đồng ý bồi thường cho bà Hồ Tuyết Lan B.

Ngày 18/02/2021 bị đơn bà Hồ Tuyết Lan B làm đơn kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, các nguyên đơn ông Lê Văn H bà Trần Thị Lệ D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo; không đồng ý thanh toán tiền cho bà Hồ Tuyết Lan B vì cho rằng chỉ vay của ông V 70.000.000đồng. Bị đơn bà Hồ Tuyết Lan B do bà Lê

Thị H đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số A tờ bản đồ số B của ông H bà D, đối với căn nhà trên đất khi nhận chuyển nhượng đất thì bà Lan B biết trên đất có căn nhà nhưng do không có thỏa thuận gì về nhà nên yêu cầu thỏa thuận sau, không đề cập đến căn nhà, đối với số tiền giao dịch chuyển nhượng là 600.000.000đồng bà Lan B đã thanh toán cho ông V ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không lập biên bản giao nhận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của các nguyên đơn ông Lê Văn H bà Trần Thị Lê D, kháng cáo của bị đơn bà Hồ Tuyết Lan B trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, buộc các bên hoàn trả những gì đã nhận cho nhau, buộc ông H bà D hoàn trả cho bà Lan B 600.000.000đồng và bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Lê Văn H bà Trần Thị Lê D, kháng cáo của bị đơn bà Hồ Tuyết Lan B làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự:

[2.1] Bị đơn ông Lê Hồng V vắng mặt tại nơi cư trú là Ấp X, xã B, huyện B, tỉnh Long An. Theo xác nhận của Công an xã B thì ông V có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng không còn sinh sống tại địa phương, không thông báo cho Tòa án biết về việc thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục niêm yết công khai, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng là đúng quy định tại Điều 179, 180 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.2] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Văn phòng Công chứng B, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An vắng mặt có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Ông Lê Văn H và bà Trần Thị Lê D khởi kiện tranh chấp về hợp đồng ủy quyền thửa đất số A tờ bản đồ số B với ông Lê Hồng V, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất trên được xác lập vào ngày 15/5/2018 giữa ông H bà D do ông V đại diện với bà Hồ Tuyết Lan B là vô hiệu, yêu cầu hủy chỉnh lý sang tên cho bà Lan B. Bà Lan B có yêu cầu phản tố yêu cầu ông H bà D di dời tài sản giao quyền sử dụng thửa đất cho

bà Lan B, trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông H bà D hoàn trả cho bà Lan B giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường của Chứng thư thẩm định giá. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, nhưng buộc các nguyên đơn hoàn lại cho bà Lan B số tiền thanh toán từ hợp đồng chuyển nhượng và bồi thường $\frac{1}{2}$ thiệt hại nên các nguyên đơn ông H bà D kháng cáo không đồng ý thanh toán tiền và bồi thường. Bà Lan B kháng cáo yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án có kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Lê Văn H bà Trần Thị Lệ D không đồng ý trả tiền và bồi thường, yêu cầu của bị đơn bà Hồ Tuyết Lan B yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

[4.1] Hợp đồng ủy quyền ngày 10/1/2018 giữa ông H bà D với ông V và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2018 giữa ông H bà D do ông V đại diện với bà Lan B đều có cùng đối tượng đó là quyền sử dụng thửa đất số A tờ bản đồ số B, số thửa mới là C tờ bản đồ số D trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AEA, sổ vào sổ HÍ do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho Lê Văn H ngày 04/7/2006. Theo khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ủy quyền thì ông V có nghĩa vụ thực hiện công việc ủy quyền theo ủy quyền và báo cho ông H bà D về việc thực hiện công việc đó và ông V có nghĩa vụ giao cho ông H bà D tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau khi ông V thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã không báo cho ông H bà D, cũng không có căn cứ cho thấy ông V giao các nguồn lợi thu được từ hợp đồng chuyển nhượng, chính vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy bỏ hợp đồng ủy quyền là đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự. Đồng thời khi hợp đồng ủy quyền bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết nên việc ông V đại diện cho ông H bà D ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó với bà Lan B trên cơ sở hợp đồng ủy quyền thì hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu do trái pháp luật theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác trên đất tồn tại căn nhà, bà Lan B yêu cầu ông H bà D tháo dỡ căn nhà giao quyền sử dụng đất cũng không thể thực hiện được. Chính vì vậy bà Lan B kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận mà cần bác yêu cầu này.

[4.2] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*” và theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự thì “*Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận*” và “*Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Như vậy do hợp đồng ủy quyền bị hủy bỏ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh nghĩa vụ của ông H bà D. Mặt khác, trong giao dịch hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H bà D hoàn toàn không nhận tiền từ ông V cũng như từ bà Lan B, chính vì vậy không có cơ sở buộc ông H bà D phải hoàn trả số tiền đã nhận cũng như trả tiền thiệt hại là số tiền chênh lệch giá trị chuyển nhượng. Từ những nhận định này có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H bà D

không buộc trách nhiệm của ông H bà D trong việc buộc trả số tiền 600.000.000đồng và tiền bồi thường, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: Ông Lê Văn H và bà Trần Thị Lệ D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông Lê Hồng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bà Hồ Tuyết Lan B phải chịu án phí dân sự về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu ông H bà D giao quyền sử dụng không được chấp nhận đồng thời phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 148, 293, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 131, 408, 427 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D.

- Hủy hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D với ông Lê Hồng V ngày 10/01/2018, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, số công chứng XY, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H, bà Trần Thị Lệ D (do ông Lê Hồng V đại diện theo ủy quyền) và bà Hồ Tuyết Lan B ngày 15/5/2018 đối với thửa đất số C, tờ bản đồ số D (thửa cũ số A, tờ bản đồ số B), tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, được Văn phòng Công chứng B công chứng cùng ngày, số XZ, quyền số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

2. Bác yêu cầu phản tố của bà Hồ Tuyết Lan B yêu cầu ông Lê Văn H bà Trần Thị Lệ D tháo dỡ nhà giao quyền sử dụng thửa đất số C, tờ bản đồ số D (thửa cũ số A, tờ bản đồ số B), tại xã L, huyện C, tỉnh Long An hoặc yêu cầu ông H bà Lê Diễm hoàn trả số tiền 600.000.000đồng và bồi thường thiệt hại.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông H và bà D phải chịu 2.272.000 đồng chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và đã nộp xong.

Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: 13.400.000 đồng, ông H và bà D phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, bà B phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Do ông H và bà D đã tạm ứng chi phí tố tụng nên bà Hồ Tuyết Lan B phải hoàn trả lại cho ông H, bà D 6.700.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Hồng V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn H và bà Trần Thị Lệ D không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả 600.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo các biên lai số 0007242 ngày 11/12/2018 và 0007255 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Long An cho ông H, bà D. Hoàn trả 600.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo cho ông H bà D theo các biên lai số 0002843, 0002844 cùng ngày 09/02/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B.

Bà Hồ Tuyết Lan B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các nguyên đơn được chấp nhận; 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do bác yêu cầu đòi ông H bà D giao quyền sử dụng đất và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 900.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001811 ngày 03/3/2020 và biên lai số 0002847 ngày 22/02/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Long An. Bà B phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga