

Bản án số: 333/2024/DS-PT

Ngày: 20/6/2024

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu;

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Hà Phan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 533/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 395/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 169/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tô Châu Đ, sinh năm 1997;

Địa chỉ: thôn C, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Hoàng A, Văn phòng L1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T.

2. Bị đơn: Lê Hà S, sinh năm 1972;

Địa chỉ: số nhà E Đ, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 7 P, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2023).

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

3.1. Tô Cường M, sinh năm 1971;

3.2. Tô Cường T, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: thôn C, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

3.3. Văn phòng C (nay là Văn phòng C1);

Địa chỉ: số C Quốc lộ A ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Lưu Lâm Phú H, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.4. Trần Thị Huyền T1, sinh năm 1989;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.5. Cao Thị M1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Tô Châu Đ, sinh năm 1997;

Địa chỉ: thôn C, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

(Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2023).

3.6. Lê Văn T2, sinh năm 1986;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Lê Thị L, sinh năm 1987;

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang

3.8. Tô Thị T3, sinh năm 1981;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.9. Nguyễn Thị T4, sinh năm 1947;

3.10. Lương Thị Thúy H1, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.11. Trần Hoàng H2, sinh năm 1975;

Địa chỉ: L xã P, Phường A, Quận F, TP .

3.12. Nguyễn Hùng H3, sinh năm 1940 (đã chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hùng H3:

- Nguyễn Thị T4, sinh năm 1947;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Nguyễn Hùng T5**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: **số nhà A T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn **Tô Châu Đ**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Tô Cường M, Tô Cường T6** và **Cao Thị M1**.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành.

(Có mặt: **Tô Châu Đ, Tô Cường M, Tô Cường T6, Võ Trọng K**, Luật sư **Nguyễn Hoàng A**. **Vắng mặt:** Đại diện hợp pháp **Văn phòng C, Nguyễn Hùng T5, Nguyễn Thị T4, Trần Hoàng H2, Lương Thị Thúy H1, Tô Thị T3, Lê Thị L, Lê Văn T2, Trần Thị Huyền T1**).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* Nguyên đơn **Tô Châu Đ** trình bày:

Ông **Tô Cường M** là cha của anh đang sở hữu hợp pháp 8.589m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có căn nhà cấp 4 và trang trại nuôi heo, thuộc thửa 103, tờ bản đồ số 04, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, đất cấp cho hộ ông **Tô Cường M** đứng tên quyền sử dụng đất ngày 21/6/2005 và diện tích 1.141m² đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa đất 153, tờ bản đồ số 04, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, đất cấp cho hộ ông **Tô Cường M** đứng tên quyền sử dụng đất ngày 21/6/2005.

Tại Hợp đồng công chứng số 1685 ngày 09/5/2017 và số 2429 ngày 26/6/2017 quyền số 01TP/CC-SCC/HHĐGD của **Văn phòng C** (địa chỉ **ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang**), ông **Tô Cường M** làm Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông **Lê Hà S** 02 phần đất trên có nội dung:

- Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ, tiến hành xác nhận diện tích đất thổ cư, xác định điều chỉnh lại diện tích thửa đất, trả nợ tiền sử dụng đất và nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Sau khi nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên B (ông **Lê Hà S**) được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với toàn bộ hoặc 01 phần quyền sử dụng đất nêu trên bao gồm cho, tặng, nhận cọc việc chuyển nhượng, hủy bỏ việc chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố, trao đổi, cho thuê, cho mượn và các quyền định đoạt liên quan khác.

Trong phạm vi ủy quyền bên B thay mặt bên A (ông **Tô Cường M**) nộp, rút hồ sơ, lập và ký tên các giấy tờ, văn bản, tờ khai, chứng từ, nộp các loại thuế,

phí lệ phí, nhận các bản chính và thực hiện tất cả công việc khác liên quan đến công việc ủy quyền.

Hợp đồng ủy quyền nêu trên là trái quy định pháp luật. Bởi các lẽ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào năm 2005 và cấp cho hộ gia đình. Trong hộ gồm có anh là Tô Châu Đ và em của anh là Tô Cường T6 là những thành viên trong hộ, nên ông Tô Cường M ủy quyền 02 thửa đất trên cho ông Lê Hà S là không đúng gây thiệt hại quyền lợi hợp pháp của anh.

Nay anh Tô Châu Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số 1685 quyền số 01TP/CC-SCC/HHĐGD ngày 09/5/2017 và số 2429 quyền số 01TP/CC-SCC/HHĐGD ngày 26/6/2017 của Văn phòng C giữa ông Tô Cường M và ông Lê Hà S, buộc ông Lê Hà S trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và trả lại diện tích đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất là nhà và trang trại nuôi heo, thuộc thửa 103, 153, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang lại cho anh.

** Bị đơn ông Lê Hà S trình bày:*

Ngày 29/7/2014, anh có nhận chuyển nhượng 02 phần đất thuộc thửa 153 diện tích 1.141m² và thửa đất 103 diện tích 8.589m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang của ông Tô Cường M với giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền và đất xong. Việc chuyển nhượng này anh nhờ chị Trần Thị Huyền T1 đứng tên Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng được Văn phòng C xác nhận. Đến ngày 09/5/2017 do chị T1 bận đi công việc lao động nước ngoài nên anh có nhờ ông M đến Phòng Công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T1 và làm Hợp đồng ủy quyền lại cho anh 02 thửa đất trên và ông M có đòi chi phí đến làm hủy hợp đồng là 15.000.000 đồng nên anh có đưa cho ông M 15.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng từ năm 2014 đến nay anh đã nhận đất canh tác, trồng cây, xây dựng công trình trên đất ổn định, công khai cho đến nay.

Do đó, nay qua yêu cầu của nguyên đơn anh không đồng ý vì anh đã nhận chuyển nhượng phần đất này xong.

Đồng thời ngày 30/3/2018 bị đơn anh Lê Hà S có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án buộc ông Tô Cường M phải thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 8.589m², thửa đất số 103, tờ bản đồ số 04 và phần đất diện tích 1.141m², thửa đất số 153, tờ bản đồ số 04 cùng tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh Lê Hà S theo quy định pháp luật, để anh thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của anh thì yêu cầu ông M phải bồi thường toàn bộ giá

trị 02 thửa đất, giá trị tài sản anh xây dựng trên đất theo bản giá của Hội đồng định giá tại thời điểm hiện tại.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trần Thị Huyền T1** trình bày:*

Năm 2014 anh **Lê Hà S** có nhờ chị đứng tên nhận chuyển nhượng đất với ông **Tô Cường M**, chị chỉ đứng tên dùm cho anh **S** trên hợp đồng, còn tiền mua đất là của anh **S**. Đến năm 2017, do chị đi hợp tác lao động nước ngoài nên anh **S** có nhờ chị hủy Hợp đồng chuyển nhượng này để anh **S** làm lại Hợp đồng ủy quyền với ông **M**, việc hủy hợp đồng chỉ là hình thức, ông **M** không trả số tiền 680.000.000 đồng cho chị và cũng không trả lại cho anh **S**. Nay chị không có ý kiến và yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Tô Cường M** trình bày:*

Ông có 02 phần đất thuộc thửa 153 diện tích 1.141m² và thửa đất 103 diện tích 8.589m² tọa lạc **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, ông đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất cấp ngày 21/6/2005. Ngày 29/7/2014 ông có Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này cho chị **Trần Thị Huyền T1** với giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng. Ngày 26/6/2017, ông chuộc lại đất và làm Hợp đồng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị **T1** nhưng ông chưa trả lại tiền cho chị **T1** và cũng chưa trả lại anh **S**. Sau đó, anh **S** có nhu cầu thuê đất dài hạn, mỗi tháng là 10.000.000 đồng nên anh **S** yêu cầu làm Hợp đồng ủy quyền dài hạn cho anh **S**, ông và anh **S** có làm Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng **Ấp B**, anh **S** có đưa cho ông 15.000.000 đồng. Từ đó đến nay anh **S** không có trả số tiền nào. Khi ký Hợp đồng ủy quyền ông có nghe đọc lại nhưng không hiểu rõ, ông chỉ làm Hợp đồng ủy quyền là cho anh **S** thuê đất dài hạn. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đồng ý, yêu cầu ông **S** trả lại đất cho ông và ông đồng ý trả lại 680.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường các tài sản do anh **S** xây cất trong thời gian chưa có tranh chấp theo đơn giá đã định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **T7 Cường Thịnh** trình bày:*

Anh là con của ông **Tô Cường M**, anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Trần Hoàng H2** trình bày:*

Anh có cho anh **Lê Hà S** mượn tiền và anh **S** đề nghị anh **H2** hùn để mua đất của anh **Tô Cường M** 02 thửa đất, thửa số 103 diện tích 8.589m² và thửa đất 153 diện tích 1.141m² tọa lạc **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang**. Anh **S** có nhờ chị **Trần Thị Huyền T1** đứng tên nhận chuyển nhượng 02 lô đất trên, sau đó anh **S** có trả cho anh số tiền mượn mua đất, nên nay anh không liên gì đến số

tiền này và anh không yêu cầu gì. Đồng thời do bận công việc và vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi gì của anh nên anh xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hùng T5:*

Anh là người thừa kế duy nhất của ông Nguyễn Hồng H4, sinh năm 1936 (chết 12/2/2020) và bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1947. Cha mẹ anh có sinh sống trên phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn Tô Châu Đ với bị đơn Lê Hà S. Anh không có ý kiến gì trong phần đất tranh chấp vì đất này là tài sản của anh Lê Hà S. Do bận công việc nên anh xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 và Lương Thị Thúy H1 trình bày:*

Bà T4 và chị H1 có sống trên phần đất tranh chấp tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này là của anh S nên do anh S quyết định, bà T4 và chị H1 không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị M1 trình bày:*

Chị là vợ của ông Tô Cường M và đã ly hôn vào năm 2013 nhưng không giải quyết về tài sản chung, ông M chuyển nhượng đất cho chị Trần Thị Huyền T1 và sau đó làm Hợp đồng ủy quyền cho anh Lê Hà S chị không biết. Nay chị không có tranh chấp và không yêu cầu gì đối với phần đất này nhưng chị muốn để phân lại cho các con của chị.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Tô Thị T3, anh Lê Văn T2 và chị Lê Thị L thống nhất trình bày:*

Các anh chị là người cùng hộ khẩu với ông Nguyễn Cường M2, 02 phần đất tại thửa 103 diện tích 8.589m² và thửa đất số 153 diện tích 1.141m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là tài sản của anh Tô Cường M, các anh chị không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với 02 thửa đất này và để cho ông M và các con ông Mạnh tự giải quyết.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 395/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 688, 117, 129 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tô Châu Đ.

Hủy Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số 1685 quyền số 01.TP/CC-SCC/HHĐGD ngày 09/5/2017 của Văn phòng C giữa ông Tô Cường M và ông Lê Hà S và Hợp đồng ủy quyền số 2429 quyền số 01TP/CC-SCC/HHĐGD ngày 26/6/2017 của Văn phòng C giữa ông Tô Cường M và ông Lê Hà S.

Buộc ông Lê Hà S trả lại cho ông Tô Cường M (đại diện hộ nhận) diện tích đất 10.558,9m² thuộc 02 thửa đất số 153, 103 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo) và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00109, H00108 cùng ngày 21/6/2005 cấp cho hộ gia đình ông Tô Cường M.

2/- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Lê Hà S.

Buộc anh Tô Châu Đ, ông Tô Cường M liên đới bồi thường cho ông Lê Hà S là 16.810.600.000 đồng (mười sáu tỷ tám trăm mười triệu sáu trăm ngàn đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 26/9/2022, nguyên đơn Tô Châu Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tô Cường M, Tô Cường T6 và Cao Thị M1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét đánh giá lại lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu và xem xét xác định lại số tiền bồi thường thiệt hại khi hủy Hợp đồng ủy quyền.

* Ngày 29/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về phần buộc anh Tô Châu Đ, ông Tô Cường M liên đới bồi thường cho bị đơn số tiền chuyển nhượng đất, tiền giá trị công trình trên đất, chênh lệch giá đất tổng cộng là 16.810.600.000 đồng và phần xác định án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tô Cường M, Tô Cường T6 và Cao Thị M1 vẫn giữ nguyên kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân vẫn giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị phù hợp pháp luật nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm.

- Xét kháng cáo, kháng nghị: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Tô Cường M và ông Lê Hà S là vô hiệu. Hậu quả pháp lý: xác định nghĩa vụ của ông M là nghĩa vụ chung của hộ gia đình gồm ông M, bà M1, anh Đ và anh T6, theo đó hộ ông M phải có nghĩa vụ trả cho ông S tiền chuyển nhượng đất là 680.000.000 đồng, ông S giao trả cho hộ ông M các thửa đất số 103 và 153. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên, lỗi chính là do ông M, căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hộ ông M phải có trách nhiệm bồi thường tiền chênh lệch đất tương ứng mức độ lỗi của mình. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông M trả cho ông S giá trị tài sản trên đất bao gồm cả giá trị tài sản của ông M là chưa phù hợp, dẫn đến xác định án phí không phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Tô Cường M, bà Cao Thị M1, anh Tô Cường T6, anh Tô Châu Đ; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 395/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1]. Về tố tụng:

- Các đương sự Tô Châu Đ, Tô Cường M, Tô Cường T6, Cao Thị M1 nộp đơn 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.

- Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang ban hành đúng thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

Theo hồ sơ vụ án:

Thửa đất số 153, diện tích 1141m² và thửa đất 103 diện tích 8589m², cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang**, được **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông **Tô Cường M** ngày 21/6/2005 (gọi tắt là thửa đất số 153, 103).

Ngày 29/7/2014, ông **Tô Cường M** ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng cho bà **Trần Thị Huyền T1** 02 thửa đất này với giá 680.000.000đồng, được **Văn phòng C**. Ông **M** nhận tiền xong và giao đất cho ông **Lê Hà S** quản lý sử dụng (Theo lời khai của bà **T1** thì bà đứng tên giùm cho ông **S**).

Ngày 09/5/2017, ông **M** và bà **T1** ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 103 diện tích 8.589m², đồng thời ông **M** lập hợp đồng ủy quyền cho ông **Lê Hà S** đối với thửa đất, được **Văn phòng C** công chứng số 1685, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/5/2017. Ngày 26/6/2017, ông **M** và bà **T1** tiếp tục ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 153 diện tích 1.141m², đồng thời ông **M** lập hợp đồng ủy quyền cho ông **Lê Hà S** đối với thửa đất, được **Văn phòng C**, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2017.

Nội dung của 02 hợp đồng ủy quyền là ông **M** ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông **S** như sau: ông **S** được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ, tiến hành xác nhận diện tích đất thổ cư, xác định điều chỉnh lại diện tích thửa đất, trả nợ tiền sử dụng đất và nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **S** được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với toàn bộ hoặc 01 phần quyền sử dụng đất nêu trên gồm cho, tặng, nhận cọc việc chuyển nhượng, hủy bỏ việc chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố, trao đổi, cho thuê, cho mượn và các quyền định đoạt liên quan khác. Trong phạm vi ủy quyền, bên ông **S** thay mặt bên ông **M** nộp, rút hồ sơ, lập và ký tên các giấy tờ, văn bản, tờ khai, chứng từ, nộp các loại thuế, phí lệ phí, nhận các bản chính và thực hiện tất cả công việc khác liên quan đến công việc ủy quyền.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **M** và bà **T1** từ năm 2014 đến nay, ông **S** là người quản lý đất canh tác đất, trồng cây, xây nhà và các công trình phụ trên đất và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy: Sau khi được giao đất, ông **S** là người quản lý, canh tác, xây nhà ở ổn định, ông **M** và những người trong hộ của ông **M** không ai có ý kiến phản đối, việc ông **M** và anh **Đ** cho rằng ông **M** cầm cố đất cho ông **S** không phải chuyển nhượng đất, nhưng ông **M** và anh **Đ** không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh đây là hợp đồng cầm cố đất. Đến năm 2017, ông **M** hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1, nhưng không trả số tiền 680.000.000 đồng lại cho ông S và cũng không nhận lại phần đất theo quy định mà tiếp tục làm hợp đồng ủy quyền cho ông S. Mặt khác, theo hồ sơ vụ án xin ly hôn giữa ông M và bà Cao Thị M1 năm 2013, ông M khai vợ chồng nợ nhiều người và vợ chồng đồng ý bán đất trả nợ. Điều này cho thấy, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất giữa ông M và ông S thực chất là hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông M và ông S là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vô hiệu.

Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.”

Thửa đất số 153 và 103 có nguồn gốc là của vợ chồng ông M và bà M1 nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn Đ1 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00109 và H00108 cùng ngày 21/6/2005. Theo xác nhận của Công an huyện T, tỉnh Tiền Giang thì hộ gia đình của ông Tô Cường M tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm có 06 người Tô Cường Mạnh, Tô Thị T3, Lê Thị L, Lê Văn T2, Cao Thị M1 và Tô Châu Đ, vào thời điểm năm 2005 thì ông Tô Cường M và vợ là Cao Thị M1 còn là vợ chồng, đến năm 2013 ông M và bà M1 ly hôn tuy nhiên tài sản chung chưa giải quyết trong đó có các thửa đất 153 và 103. Do đó, ông M tự mình ký các hợp đồng chuyển quyền định đoạt 02 thửa đất nêu trên mà không có ý kiến của những người trong hộ gia đình nên không tự nguyện xác lập là vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực hợp đồng quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng vô hiệu.

Theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi hợp đồng vô hiệu, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên ông S phải hoàn trả cho phía ông M thửa đất số 153 và 103, phía ông M phải trả cho ông S số tiền 680.000.000 đồng, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Ông M là người biết rõ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình và hộ gia đình gồm những ai, tuy nhiên khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S thì ông M cung cấp giấy xác nhận hộ gia đình chỉ có một mình ông M và tự định đoạt phần đất làm cho hợp đồng vô

hiệu nên phía ông **M** là người có lỗi gây thiệt hại nên phải có trách nhiệm bồi thường. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **M** thừa nhận số tiền 680.000.000 đồng nhận từ ông **S** là nhằm để trả nợ của gia đình, số dư còn lại mua đất để gia đình lập nghiệp, như vậy các thành viên gia đình của ông **M** phải biết rõ mục đích của ông **M** chuyển quyền sử dụng thửa đất 153 và 103 cho ông **S** để lấy tiền thực hiện nghĩa vụ chung của vợ chồng bà **M1** và ông **M**, bảo đảm nhu cầu của gia đình nên phải có trách nhiệm liên đới cùng ông **M** trả số tiền 680.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông **S**. Quá trình tố tụng, anh **Đ** cũng đồng ý cùng ông **M** hoàn trả cho ông **S** số tiền 680.000.000 đồng và bồi thường giá trị tài sản đầu tư trên đất.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 103 tờ bản đồ số 4 có diện tích thực đo là 9587,4m² và thửa đất số 153 tờ bản đồ số 4 có diện tích thực đo là 971,5m². Tổng cộng là 10.558.9m². Theo Chứng thư thẩm định giá thì giá trị các thửa đất là 15.838.350.000đồng (1.500.000đồng/m²), giá trị các công trình xây dựng trên đất là 908.088.000 đồng (trong đó giá trị tài sản ông **M** xây dựng là 64.162.000 đồng). Như vậy, giá trị thiệt hại là 16.002.276.000 đồng [(15.838.350.000đ – 680.000.000đ) + (908.088.000đ – 64.162.000đ)].

Như phân tích trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông **M** và ông **S** là giả tạo, buộc các bên phải trả cho nhau tài sản đã nhận, buộc bên có lỗi bồi thường thiệt hại là đúng quy định tại các điều luật đã viện dẫn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng, xác định người có trách nhiệm trả lại tài sản đã nhận và bồi thường thiệt hại trong trường hợp này là chưa đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên chủ thể, do vậy Tòa án cấp phúc thẩm cần xác định lại để đảm bảo đúng pháp luật và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía ông **M** trả cho ông **S** 16.810.000.000 đồng là có sai sót trong việc tính toán, không phân định số tài sản phải trả do hợp đồng vô hiệu, không trừ giá trị các tài sản của ông **M** đầu tư trên đất trước đó (64.162.000 đồng) nên dẫn đến số tiền phải bồi thường cao hơn thực tế giá trị tài sản ông **S** đầu tư, và từ đó buộc các bên chịu án phí sơ thẩm không đúng, do vậy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông **M**, bà **M1**, anh **Đ**, anh **T6**, một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, sửa Bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường thiệt hại và án phí sơ thẩm mà đương sự phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: ông **S** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông **M**, bà **M1**,

anh **Đ**, anh **T6** phải liên đới chịu 124.682.276 đồng [112.000.000 đồng + (12.682.276.000 đồng x 0,1%)].

[3]. Những phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ chấp nhận một phần như đã nhận định trên.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa, căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 124, 131, 288, 407 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 170, 203 của Luật Đất đai; điểm a khoản 3, khoản 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông **Tô Cường M**, bà **Cao Thị M1**, anh **Tô Châu Đ**, anh **Tô Cường T6**.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Sửa Bản án sơ thẩm số 395/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Tô Châu Đ**.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông **Tô Cường M** và ông **Lê Hà S** được **Văn phòng C** công chứng số 1685 quyền số 01TP/CC-SCC/HHĐGD ngày 09/5/2017 và Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông **Tô Cường M** và ông **Lê Hà S** được **Văn phòng C** quyền số 01TP/CC-SCC/HHĐGD ngày 26/6/2017 là vô hiệu.

Buộc ông **Lê Hà S** trả lại cho hộ ông **Tô Cường M** (gồm ông **Tô Cường M**, bà **Cao Thị M1**, anh **Tô Châu Đ**, anh **Tô Cường T6**) diện tích đất 10.558,9m² thuộc 02 thửa đất số 153, 103 tờ bản đồ số 4 tại **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang** (kèm theo sơ đồ hiện trạng các thửa đất) và 02 Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H00109, H00108 cùng ngày 21/6/2005 cấp cho hộ ông Tô Cường M.

- Chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn anh Lê Hà S.

Buộc ông Tô Cường M, bà Cao Thị M1, anh Tô Châu Đ, anh Tô Cường T6 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả tài sản và bồi thường thiệt hại cho ông Lê Hà S là 16.682.276.000 đồng (680.000.000 đồng + 16.002.276.000 đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Tô Cường M, bà Cao Thị M1, anh Tô Châu Đ, anh Tô Cường T6 phải liên đới chịu 124.682.276 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Tô Châu Đ đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 26626 ngày 21/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang nên phải nộp tiếp 124.382.200 đồng.

+ Ông Lê Hà S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Hà S đã nộp 57.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008879 ngày 02/10/2018 và 59.373.000 đồng theo biên lai thu số 0003927 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang nên được hoàn lại 116.073.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Cường M, bà Cao Thị M1, anh Tô Châu Đ, anh Tô Cường T8 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại: ông Tô Cường M 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020920 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang; bà Cao Thị M1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020914 ngày 26/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang; anh Tô Châu Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020913 ngày 26/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang; anh T7 Cường Thịnh 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020912 ngày 26/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng.

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

7. 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 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 và 9 Luật thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy