TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2025/DS-PT
Ngày: 14 - 01 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 683/2024/TLST- DS ngày 02/12/2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 533/2024/QĐ-PT ngày 09/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 607/2024/QĐ-PT ngày 27/12/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp P, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/11/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1980; địa chỉ: số A, khối nhà A, Nhà ở an sinh xã H, đường N, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1981; địa chỉ: số D, khu phố C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/7/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Bạch Thị Bích H, sinh năm 1987, địa chỉ: asp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Văn phòng C; địa chỉ: đường H, tổ A, ấp K, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L1 - Trưởng Văn phòng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quang T là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Cẩm V và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Văn L trình bày:*

Do cần số tiền 120.000.000 đồng để làm ăn, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Cẩm V đến gặp bà Bạch Thị Bích H hỏi vay tiền thì được bà H đưa bà V đến gặp bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích N để vay tiền. Việc giao dịch vay tiền giữa bà N và bà H thì bà V không biết hai bên thỏa thuận như thế nào, bà V chỉ biết bà H và chỉ hỏi vay tiền của bà H, không hỏi vay tiền bà N. Sau đó, bà H yêu cầu bà V đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L1 tại xã A, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N khu đất diện tích 1.733,6m^2 thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 11, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 648602; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 22/11/2021. Ngày 24/6/2022, bà V đã ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với khu đất 1.733,6m^2 thuộc thửa 146, tờ bản đồ số 11 tại xã T, huyện D thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà V. Sau khi hợp đồng ủy quyền nói trên được Công chứng viên Văn phòng C quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022, bà H có giao cho bà V số tiền xin vay là 120.000.000 đồng, theo lời bà H thì bà V ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và giao bà N giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V chỉ là giữ để làm tin, khi nào bà V trả đủ tiền vay và lãi suất thì bà N và bà H sẽ đến Văn phòng Công chứng ký giấy hủy bỏ hợp đồng ủy quyền trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V. Đến tháng 11/2022, nguyên đơn bà V phát hiện bị đơn bà N tự ý chuyển nhượng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 11 của bà V cho người khác nhưng không hỏi ý kiến bà V nên ngày 16/11/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị

Cẩm V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Bích H các vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy "Hợp đồng ủy quyền" giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N số công chứng 9575 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 24/6/2022 tại Văn phòng C, nội dung: bà V ủy quyền cho bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất số 146, tờ bản 11, diện tích 1.733,6m^2 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 648602; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 22/11/2021 là giao dịch dân sự bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản đối với số tiền 120.000.000 đồng giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V và bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N ngày 24/6/2022.

2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 648602, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2021 cho người sử dụng đất bà Nguyễn Thị Cẩm V, thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 11, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Nguyên đơn đồng ý thanh toán lại tiền gốc đã vay của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Bích H là 120.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

4. Cùng với đơn khởi kiện, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N chuyển dịch quyền sử dụng thửa đất 146, tờ bản đồ 11, diện tích 1.733,6m^2 tại xã T, huyện D cho người khác để đảm bảo cho vệc thi hành án. Ngày 18/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn bằng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng khu đất 1.733,6m^2 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Quá trình tố tụng, bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích N và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Quang T trình bày:

Giữa bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N và nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V không quen biết nhau. Ngày 24/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bạch Thị Bích H là người quen của bị đơn có đưa nguyên đơn bà V đến nhà gặp bị đơn bà N. Theo lời bà H thì bà V cần vay số tiền 500.000.000 đồng để làm ăn và sẽ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V để đảm bảo cho việc trả nợ. Do không quen biết bà V nên bị đơn chỉ đồng ý giao tiền vay cho bà H và bà H, bà V phải ký giấy vay tiền cho bà N và cam kết thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Cẩm V. Ngày 24/6/2022, bị đơn đi cùng nguyên đơn là bà V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bạch Thị Bích H đến Văn phòng C và bị đơn có ký kết vào văn bản hợp đồng ủy

quyền tài sản cùng nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Cẩm V, với nội dung nguyên đơn là bà V là chủ sử dụng khu đất 1.733,6m^2 thuộc thửa đất số 146, tờ bản số 11, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 648602; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05971 ngày 22/11/2021 cho bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N được toàn quyền sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên. Thực tế, giữa bị đơn bà Bạch Thị Bích H, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Bích H không có giao dịch chuyển nhượng hay ủy quyền, chuyển quyền sử dụng thửa đất của bà V, đây chỉ là hợp đồng giả cách để che giấu cho hợp đồng vay tiền giữa bà Nguyễn Thị Bích N và bà Bạch Thị Bích H với sự bảo lĩnh bằng tài sản của bà Nguyễn Thị Cẩm V. Bà V cũng không phải là người trực tiếp vay tiền của bà N mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bạch Thị Bích H là người đã vay số tiền 500.000.000 đồng của bà N vào ngày 24/6/2022, thời hạn vay tiền theo thỏa thuận là 03 (ba) tháng nếu bà H không hoàn trả lại số tiền đã vay cho bà N thì bà N được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để thu hồi vốn. Tuy nhiên, sau đó bà H lại tiếp tục vay thêm của bà N số tiền 200.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ. Tổng cộng, bà Bạch Thị Bích H đã vay 02 lần của bị đơn là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Bị đơn Nguyễn Thị Bích N và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Quang T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N tại Văn phòng C và không đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 648602, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2021 cho bà Nguyễn Thị Cẩm V cho nguyên đơn bà V. Nếu bà V đồng ý thanh toán toàn bộ số nợ do bà Bạch Thị Bích H đã vay của bị đơn là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) thì bị đơn đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2022 và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên cho nguyên đơn.

- Chứng cứ bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn (ông T) cung cấp gồm: "Giấy vay tiền ngày 24/6/2022" (bản photo) thể hiện bên dưới là chữ ký, chữ viết họ và tên, dấu vân tay của người cho mượn tiền là Nguyễn Thị Bích N; bên phải là chữ ký, chữ viết họ và tên, dấu vân tay của người có tên Bạch Thị Bích H và chữ ký, chữ viết họ và tên, dấu vân tay của người làm chứng Nguyễn Thái T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Nguyễn Văn L1 đại diện trình bày:

Ngày 24/6/2022 Văn phòng C có tiếp nhận yêu cầu công chứng "Hợp đồng ủy quyền" của Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích H1. Theo đó, bà V và bà H1 cùng có mặt tại tại Văn phòng C yêu cầu công chứng "Hợp đồng ủy quyền" với nội dung bà Nguyễn Thị Cẩm V là chủ sử dụng, sở hữu tài sản

gắn liền với đất là diện tích đất 1.733,6m^2 thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 648602, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2021 đồng ý ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Bích N được toàn quyền quản lý, đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, nhận đặt cọc (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thuê, thế chấp) đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày công chứng, thù lao ủy quyền là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Sau khi rà soát, tại thời điểm yêu cầu công chứng, tài sản trên chưa cầm cố, thế chấp, ủy quyền, chuyển nhượng, cho người khác thuê, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất không thuộc trường hợp quy hoạch, giải tỏa... nên Văn phòng C đã công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên theo số công chứng 9575, quyển số 06/2022TP/CC/HĐGD ngày 24/6/2022 là đúng quy định pháp luật. Văn phòng C không có ý kiến gì khác. Cùng ngày 31/8/2023, Văn phòng C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Quá trình tố tụng, Tòa án đã xác minh địa chỉ cư trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị Bích H và được Công an xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương cung cấp như sau: Bà Bạch Thị Bích H có đăng ký thường trú tại ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nhưng bà H không có nhà, đất tại nơi đăng ký thường trú. Từ tháng 4/2024 đến nay, bà H đã bỏ địa phương đi đâu không rõ, Công an xã L không biết nơi ở hiện nay của bà Bạch Thị Bích H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N, cụ thể như sau:

1.1. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9575, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường H, tổ A, ấp K, xã A, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

1.2 Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 648602, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/11/2021 cho bà Nguyễn Thị Cẩm V, thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V.

2. Tiếp tục áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp của bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp P, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.733,6m^2, địa chỉ: xã

T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 648602; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; TUQ. Giám đốc sở; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/11/2021 cho bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp P, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2024, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N là ông Nguyễn Quang T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (nộp tại Tòa án ngày 23/9/2024), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông Nguyễn Quang T là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày lý do bị đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm như sau: trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn có trình bày thửa đất 146 tờ bản đồ 11, diện tích 1.733,6m^2 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương hiện bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Đàm Văn T2 vào ngày 11/11/2022 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 (thành phố B) số công chứng 4724, quyển số 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2022 và bị đơn có yêu cầu Tòa án sơ thẩm đưa ông T2 vào tham gia tố tụng để xem xét quyền lợi cho ông T2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận. Thứ hai: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ký ngày 24/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N tại Văn phòng C nhưng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị tuyên hợp đồng ủy quyền nói trên vô hiệu nhưng Tòa án sơ thẩm không thông báo việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Viện Kiểm sát và các đương sự biết mà vẫn chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được các vấn đề có tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại thời điểm khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bạch Thị Bích H có nơi thường trú tại ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương đến tháng 4/2024, bà H mới thường xuyên đi vắng khỏi nơi cư trú, Tòa án đã tống đạt hợp lệ quyết định xét xử phúc thẩm, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm bằng hình thức niêm yết công khai theo quy định nhưng bà H vắng mặt không lý do. Do bà H không kháng cáo và vắng mặt liên tiếp lần thứ hai tại phiên tòa phúc thẩm nên căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N là ông Nguyễn Quang T là trong thời hạn luật định.

[2] Về nội dung: ngày 24/6/2022, giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V (bên ủy quyền) và bà Nguyễn Thị Bích N (bên nhận ủy quyền) đã xác lập văn bản "Hợp đồng ủy quyền" được Văn phòng C (trụ sở ấp K, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương) công chứng số 9575, quyển 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Văn bản ủy quyền trên có nội dung: "Bà V ủy quyền cho bà N được toàn quyền quản lý, chuyển mục đích sử dụng đất, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, nhận đặt cọc (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thuê, thế chấp) đối với quyền sử dụng khu đất diện tích 1.733,6m^2 thuộc thửa số 146, tờ bản đồ 11, tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 648602; số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 21/11/2021". Theo nguyên đơn bà V cùng ngày nguyên đơn có vay của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bạch Thị Bích H số tiền 120.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng nhưng hai bên không lập thành văn bản vay tiền. Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản (số tiền 120.000.000 đồng) giữa bà V và bà N. Theo bị đơn bà N: cùng ngày 24/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bạch Thị Bích H có vay của bị đơn số tiền 500.000.000 đồng, khi vay tiền có mặt bà V chứng kiến và dùng tài sản là quyền sử dụng đất của mình bảo lãnh cho việc trả nợ vay của bà H, sau đó bà H vay tiếp của bà N 200.000.000 đồng, tổng hai lần vay là 700.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ký ngày 24/6/2022 giữa bà V và bà N là hợp đồng giả cách nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản (số tiền 700.000.000 đồng) giữa bà Bạch Thị Bích H và bà Nguyễn Thị Bích N.

[3] Quá trình tố tụng phía nguyên đơn bà V và phía bị đơn bà N khai thống nhất: Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N đã ký kết ngày 24/6/2022 tại Văn phòng C về việc bà V đồng ý ủy quyền cho bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất 146, tờ bản đồ 11, diện tích 1.733,6m^2 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương chỉ là hợp đồng giả

tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản được xác lập cùng ngày 24/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị Bích N và bà Bạch Thị Bích H, trong đó người cho vay là bà Nguyễn Thị Bích N. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giữa bà V và bà N không thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất 146, không xem đất trên thực địa và không giao nhận tiền, nhận đất chuyển nhượng do các bên không thỏa thuận chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận số tiền vay và lãi suất, thời hạn vay. Theo nguyên đơn bà V thì bà V vay tiền của bà H 120.000.000 đồng, không trực tiếp vay tiền của bị đơn bà N; theo bị đơn bà N thì bà V không vay tiền trực tiếp của bà N mà người vay tiền là bà H, số tiền vay là 700.000.000 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự như trên là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Do Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N ngày 24/6/2022 là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản theo sự thừa nhận của các đương sự nên Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N đã ký kết ngày 24/6/2022 tại Văn phòng C về việc bà V đồng ý ủy quyền cho bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất 146, tờ bản đồ 11, diện tích 1.733,6m^2 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Trong trường hợp hợp đồng dân sự bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, các bên tham gia giao dịch bắt buộc phải thực hiện giao dịch dân sự bị che giấu. Cụ thể trong vụ án này, hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị Bích N và bà Bạch Thị Bích H vẫn có hiệu lực pháp luật, Tòa án phải căn cứ Điều 131, Điều 473, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa các bên có liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N đã ký kết ngày 24/6/2022 tại Văn phòng C về việc bà V đồng ý ủy quyền cho bà N được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất 146, tờ bản đồ 11, diện tích 1.733,6m^2 tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương vô hiệu do giả tạo là đúng quy định pháp luật nhưng lại xét xử và tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 9575, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Cẩm V và bà Nguyễn Thị Bích N tại Văn phòng C và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu với lý do các đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa bà N và bà H là giải quyết chưa triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục thiếu sót trên của cấp sơ thẩm vì không đảm bảo quyền lợi của các đương sự tại 02 cấp xét xử nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N hủy án sơ thẩm.

[5] Mặt khác, ngày 11/11/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 146 nêu trên cho ông Đàm Văn T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C1 (thành phố B) số công chứng 4724, quyển số 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/11/2022. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông T2 được

xác lập trước thời điểm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (ngày 17/11/2022). Ngày 18/11/2022, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT, cấm các đương sự thực hiện hành vi nhất định đối với thửa đất 146, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.733,6m^2 tại xã T, huyện D, bị đơn có yêu cầu đưa ông Đàm Văn T2 vào tham gia tố tụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không tống đạt quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho ông T2 là chưa đảm bảo việc xem xét quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 53 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, giải quyết chưa toàn diện vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N là ông Nguyễn Quang T không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Quang T không phải nộp án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0000630 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Thanh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Thanh