TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2025/DS-PT
Ngày: 06-01-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 451/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4822/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Cao Minh T, sinh năm 1976

1.2. Bà Ngô Thị Thanh T1, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Số B, ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Văn N, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số C, ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Phan Văn Minh Ú, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số I, ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Đỗ Trung H, sinh năm 1984 (có yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Du Thị Kim T2, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số C, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Du Thị Kim T2: Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: Số E, Khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Du Thị Kim T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/03/2023, tại Văn phòng C, địa chỉ E, Khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre ông T và bà T1 có cầm cố cho ông Phan Văn M Út quyền sử dụng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9, diện tích 2286,2m^2 toạ lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DH 808629 do ông Nguyễn Cao Minh T và bà Ngô Thị Thanh T1 đang đứng tên trong Giấy CNQSD đất để vay 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) với lãi suất 3%/ tháng "gọi là phí lưu cư" (mỗi tháng ông T và bà T1 sẽ đóng cho ông Ú là 3.600.000 đồng). Nếu bên A (ông T và bà T1) không thực hiện việc trả phí lưu cư liên tiếp trong 02 (hai) tháng thì bên B (ông Minh Ú) được quyền làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo Hợp đồng uỷ quyền số 2140 ký ngày 24/03/2023 được công chứng tại Văn phòng C.

Ông T và bà T1 đã nhận đủ số tiền vay là 120.000.000 đồng theo Văn bản thoả thuận ngày 24/03/2023. Đồng thời hai bên cũng đã thoả thuận và thống nhất theo Văn bản thoả thuận ngày 24/03/2023 như sau: "*Trong thời gian lưu cư nếu bên A có nhu cầu nhận lại quyền sử dụng đất nêu trên thì hai bên sẽ huỷ Hợp đồng uỷ quyền đã ký"*.

Đến ngày 04/04/2023, nguyên đơn đã có đủ số tiền là 120.000.000 đồng *(Một trăm hai mươi triệu đồng)* và nhiều lần liên hệ với ông Phan Văn M Ú để chuộc lại đất nhưng đến nay ông Minh Ú hẹn nhiều lần mà vẫn chưa cho nguyên đơn chuộc lại Giấy CNQSD đất mặc dù nguyên đơn trả phí lưu cư rất đúng hẹn và tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện nguyên đơn vẫn chưa vi phạm nội dung thoả thuận.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng uỷ quyền số 2104 ký ngày 24/03/2023 giữa ông Nguyễn Cao Minh T và bà Ngô Thị Thanh T1 với Phan Văn Minh Ú được Công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9, diện tích 2286,2m^2; toạ lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 2178, quyển số 01/2023/TP/CC/HĐGD giữa ông Phan Văn Minh Ú và ông Đỗ Trung H công chứng tại Văn Phòng C vào ngày 27/03/2023.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2192, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 27/03/2023 giữa ông Đỗ Trung H và bà Du Thị Kim T2 được Công chứng tại Văn Phòng C đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9, diện tích 2286,2m^2; toạ lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 181, tờ bản đồ số 9; diện tích: 2286,2m^2; toạ lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do bà Du Thị Kim T2 đang đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Cao Minh T và bà Ngô Thị Thanh T1.

Nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông Phan Văn M Út số tiền đã vay là 120.000.000đ *(Một trăm hai mươi triệu đồng)*. Nguyên đơn đang quản lý, sử dụng thửa đất 181, tờ bản đồ số 9; diện tích: 2286,2m^2; toạ lạc xã V. Trên đất có 01 (một) căn nhà cấp 4 ngang 6m dài 15m tổng diện tích 90m^2 có giá trị khoảng 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng và 30 cây dừa năm năm tuổi trị giá khoảng 10.000.000 (Mười triệu) đồng;

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Phan Văn M Út vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến nên không có lời trình bày.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trung H trình bày:

Ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông đã chuyển nhượng thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 tọa lạc xã V cho bà T2.

Ông nhận chuyển nhượng thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 tọa lạc xã V, Chợ L, Bến Tre của ông Ú nhưng thông qua hợp đồng ủy quyền (trong đó bao gồm quyền

được cho thuê, thế chấp, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn…) đối với thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 tọa lạc xã V, Chợ L, Bến Tre. Hai bên có làm hợp đồng ủy quyền nhưng ông thời gian cụ thể, có công chứng tại văn phòng C. Giá tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ông đã giao cho ông Ú số tiền 200.000.000 đồng, có làm "Giấy giao nhận tiền" ngày 24/3/2024. Sau đó, ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 tọa lạc xã V cho bà Du Thị Kim T2 (từ hợp đồng ủy quyền của ông T, bà T1 ủy quyền cho ông Ú, ông Ú ủy quyền lại cho ông) với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 tại Văn phòng C. Bà T2 đã giao đủ số tiền cho ông là 350.000.000 đồng nhưng hai bên có làm giấy giao nhận tiền hay không thì ông không nhớ. Còn việc bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có vào canh tác thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 hay không thì ông không biết.

Từ khi ông Ú ký hợp đồng ủy quyền cho ông đối với thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 đến khi ông chuyển nhượng lại cho bà T2 thì ông không biết ông T, bà T1 là ai, cũng như ông không biết vị trí thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 này ở đâu, vì ông không có đến thực địa thửa đất 181 (chỉ giao dịch với ông Ú, bà T2 trên giấy tờ). Ông xác định đã chuyển nhượng (bán) thửa đất 181 tờ bản đồ số 9 nêu trên cho bà T2 nên ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T2 về việc yêu cầu ông T và bà T1 liên đới trả cho bà T2 tổng số tiền là 431.340.000 đồng trong đó bao gồm nợ gốc là 350.000.000 đồng và tiền lãi là 81.340.000 đồng (lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính lãi là 14 tháng) thì ông không có ý kiến, vì ông đã chuyển nhượng thửa 181 cho bà T2 như trình bày trên.

Theo đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Du Thị Kim T2 trình bày:

Vào ngày 17/3/2023 bà có cầm cố thế chấp hình thức hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.286,2m^2 tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre của ông Nguyễn Cao Minh T và vợ là bà Ngô Thị Thanh T1. Ông T và bà T1 đã ủy quyền toàn phần và cầm cố cho ông Phan Văn Minh Ú, ông Ú đã cầm cố và ủy quyền cho ông Đỗ Trung H. Ông H có đủ điều kiện hợp lệ chuyển nhượng lại cho bà với số tiền 350.000.000 đồng và ghi đầy đủ trên hợp đồng nên bà không có làm giấy giao nhận tiền cho ông H. Hợp đồng này ông H ký ủy quyền cho bà nhưng thực tế là bà cầm cố từ ông T3 và ông T3 giao kèo với bà là ông đóng lãi cho bà 03%/tháng trên tổng số tiền bà cầm cố từ hợp đồng này. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C, khi ký xong ông H giao quyền sử dụng đất tên Nguyễn Cao Minh T và tất cả giấy tờ có liên quan cho bà. Khi ký xong nhiều tháng không có ai đóng tiền lãi cho bà nên bà đến bộ phận một

cửa huyện C nộp hồ sơ sang tên bà để đảm bảo an toàn.

Trong thời gian cầm cố có thế chấp thì ông H không đóng lãi cho bà nên bà chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9 về tên bà. Thêm một thời gian nữa, bà không biết ai chịu trách nhiệm đóng lãi cho bà nên bà có tìm đến nhà ông T, cho ông T biết là sổ này đã chuyển sang tên bà và bà kêu ông T thương lượng để bà trả tài sản về cho ông T nhưng không ai hợp tác, ông T cũng cầm cố lấy tiền và đã ký ủy quyền cho ông Ú. Ông Ú cũng cầm cố lại và ủy quyền toàn phần cho ông H. Ông H đủ điều kiện chuyển nhượng lấy tiền của bà, lừa đảo bà.

Bà T2 yêu cầu ông T và bà T1 liên đới trả cho bà T2 tổng số tiền là 431.340.000 đồng trong đó bao gồm nợ gốc là 350.000.000 đồng và tiền lãi là 81.340.000 đồng (lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính lãi là 14 tháng).

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành huyện Chợ Lách đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 đối với bị đơn ông Phan Văn Minh Ú về việc "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản"*. Cụ thể tuyên:

- "Hợp đồng ủy quyền" giữa bên ủy quyền ông T, bà T1 với bên nhận ủy quyền là ông Ú, được chứng thực ngày 24/3/2023 tại Văn phòng C vô hiệu.

- "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng ông T, bà T1 (ủy quyền cho ông Ú, ông Ú ủy quyền lại cho ông H) với bên nhận chuyển nhượng là bà T2, được công chứng ngày 27/3/2023 tại Văn phòng C vô hiệu.

- "Hợp đồng ủy quyền" giữa bên ủy quyền ông Ú với bên nhận ủy quyền ông H, được công chứng ngày 27/3/2023 tại Văn phòng C vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 630474, số vào sổ GCN: VP05856 đã cấp cho bà Du Thị Kim H1 (được đính chính thành Du Thị Kim T2) ngày 12/6/2023.

- Nguyên đơn có nghĩa vụ trả ông Ú số tiền là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng).

2. Nguyên đơn được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2286,2 m^2 thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9 tại xã V, huyện C, Bến Tre.

Đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp thửa 182 của Phan Văn B

+ Phía Nam giáp thửa số 8 của Nguyễn Thị N1

+ Phía Bắc giáp thửa 175 của Bùi Thị H2

+ Phía Tây giáp thửa 177 của Nguyễn Văn D và thửa 180 của Triệu Văn P.

Ghi nhận ông N, bà T2 không tranh chấp về căn nhà và toàn bộ cây trồng, công trình kiến trúc trên thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9 nêu trên.

3. Ông T, bà T1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Du Thị Kim T2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Đỗ Trung H trả cho bà T2 số tiền nợ là 431.340.000 đồng (bao gồm tiền vay và tiền lãi), yêu cầu ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới với ông H trả cho bà T2 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý với kháng cáo của bà T2. Bà T2 giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà Du Thị Kim T2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành huyện Chợ Lách.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Du Thị Kim T2; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Phan Văn Minh Ú đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trung H

có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Ú, ông H.

[2] Về nội dung:

Các bên tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.286m^2, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngày 24/3/2023, ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 ký kết hợp đồng ủy quyền với ông Phan Văn Minh Ú; ngày 27/3/2023, ông Phan Văn Minh Ú ký kết hợp đồng ủy quyền với ông Đỗ Trung H; cùng ngày 27/3/2023, ông Đỗ Trung H nhân danh ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Du Thị Kim T2, hiện bà T2 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên người đang quản lý, sử dụng đất là ông Nguyễn Cao Minh T và bà Ngô Thị Thanh T1.

[2.1] Xét hợp đồng ủy quyền giữa ông T, bà T1 với ông Ú ký kết ngày 24/3/2023:

Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H3 là phù hợp quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Ông T, bà T1 cho rằng việc ký kết hợp đồng ủy quyền với ông Ú để đảm bảo cho khoản vay 120.000.000 đồng, hai bên có lập văn bản thỏa thuận về phí lưu cư mục đích là để thỏa thuận tiền lãi chứ các bên không có thực hiện nội dung ủy quyền. Xét thấy, hợp đồng ủy quyền thể hiện ông Ú được quyền thay mặt ông T, bà T1 thực hiện một số giao dịch như cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn…; văn bản thỏa thuận thể hiện ông T, bà T1 có nhận của ông Ú số tiền 120.000.000 đồng, ông T, bà T1 được quyền lưu cư trên đất và phải trả phí lưu cư mỗi tháng 3.600.000 đồng, ngoài ra còn thỏa thuận về thời gian lưu cư và việc thanh toán lưu cư. Hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận không có nội dung nào thể hiện ông Ú có cho ông T, bà T1 vay số tiền 120.000.000 đồng, ông T, bà T1 cũng không có chứng cứ chứng minh có vay của ông Ú 120.000.000 đồng. Hợp đồng ủy quyền đúng về hình thức và nội dung nên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, ông T, bà T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 24/3/2023, xét thấy yêu cầu này có căn cứ nên được chấp nhận. Ông T, bà T1 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với số tiền 120.000.000 đồng, ông T, bà T1 đồng ý trả lại cho ông Ú chỉ là ý kiến của nguyên đơn, ông Ú chưa có ý kiến đối với yêu cầu và lời trình bày

của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm buộc ông T, bà T1 trả cho ông Ú là chưa phù hợp, tuy nhiên ông T, bà T1 và ông Ú đều không có kháng cáo đối với nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Xét hợp đồng ủy quyền giữa ông Ú với ông H ký kết ngày 27/3/2023:

Ông Ú vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông H cho rằng ông nhận chuyển nhượng thửa 181, tờ bản đồ số 9 của ông Ú với số tiền 200.000.000 đồng nhưng các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, ông H không có yêu cầu gì trong vụ án này.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 (do ông H đại diện ký kết) với bà T2 ngày 27/3/2023:

Trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà T2 trình bày giữa bà với ông T, bà T1 không phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H có vay của bà 350.000.000 đồng, ông H trên cơ sở hợp đồng ủy quyền đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T2 để đảm bảo cho khoản vay, bà T2 chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không quản lý, sử dụng đất, thửa đất số 181 vẫn do ông T, bà T1 quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 trình bày bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 9 của ông T, bà T1 với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, do bà thấy ông T, bà T1 ủy quyền cho ông Ú, sau đó ông Ú ủy quyền cho ông H đúng quy định pháp luật nên bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H chứ bà không có cho ông H vay, tại cấp sơ thẩm bà trình bày có cho ông H vay vì bà nghĩ như vậy sẽ giải quyết đơn giản để lấy tiền lại hơn.

Xét thấy, hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà T2 có cho ông H vay số tiền 350.000.000 đồng; mặt khác, ông H trình bày ông chuyển nhượng thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9 cho bà T2 chứ hai bên không có giao dịch vay tiền, lời trình bày của ông H phù hợp với lời trình bày của bà T2 tại phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, có cơ sở xác định giữa bà T2 với ông T, bà T1 có phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H đại diện ký tên hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, trên thửa đất số 181, tờ bản đồ số 9 có cây trồng và các công trình kiến trúc của ông T, bà T1 nhưng các bên không có thỏa thuận về các tài sản này. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 do ông H đại diện ký kết với bà T2 bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, do bà T2 và ông T, bà T1 đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử

không giải quyết. Các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ kiện khác.

[3] Bà T2 kháng cáo yêu cầu buộc ông H trả 431.340.000 đồng gồm 350.000.000 đồng tiền vay và 81.340.000 đồng tiền lãi là vượt quá yêu cầu ban đầu nên không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên có các nội dung không phù hợp nên cấp phúc thẩm có điều chỉnh. Cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T, bà T1 với ông Ú và hợp đồng ủy quyền giữa ông Ú với ông H là có cơ sở nhưng cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là chưa phù hợp. Ngoài ra, cấp sơ thẩm tuyên cho nguyên đơn được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất nguyên đơn đang sử dụng và được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là chưa phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà Du Thị Kim T2 là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách nhưng có điều chỉnh.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T2 phải chịu án phí, tuy nhiên bà T2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Du Thị Kim T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 562, 565, 131, 407, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 26, 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1.

Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 với bên nhận ủy quyền ông Phan Văn Minh Ú được chứng thực tại Văn phòng C ngày 24/3/2023.

Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Phan Văn Minh Ú với bên nhận ủy quyền ông Đỗ Trung H được công chứng tại Văn phòng C ngày 27/3/2023.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 (do ông Đỗ Trung H đại diện ký kết) với bên nhận chuyển nhượng bà Du Thị Kim T2 được công chứng tại Văn phòng C ngày 27/3/2023 vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 630474, số vào sổ cấp GCN: VP05856 đã cấp cho bà Du Thị Kim H1 (được đính chính thành Du Thị Kim T2) ngày 12/6/2023 sang cho ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1.

Ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn M Ú số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 được chấp nhận nên ông Phan Văn Minh Ú phải chịu chi phí tố tụng là 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc ông Phan Văn Minh Ú có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Về án phí

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn Minh Ú phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Cao Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 phải chịu án phí có giá ngạch là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004502 ngày 29/6/2023 và số 0000843 ngày 10/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, sau khi khấu trừ ông Nguyễn Cao

Minh T, bà Ngô Thị Thanh T1 còn phải nộp tiếp số tiền 5.400.000 đồng (Năm triệu bốn trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

Bà Du Thị Kim T2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Du Thị Kim T2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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, 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phan Thanh Tòng