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

Bản án số: 126/2025/DS-PT
Ngày: 03/3/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thuỳ 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 Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 481/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5052/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Ngọc T, sinh năm 1959;
Địa chỉ: 2, khu phố B, phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Ông Phạm Quang H, sinh năm 1980;
Địa chỉ: Ấp G, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre; có mặt.

2. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1995;
Địa chỉ: Ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre; có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1977;

2. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hoàng N: Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre; có mặt.

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

1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V: Ông Lý Thái T2, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre; có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

2. Ông Võ Hồng T3, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số B P, phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Võ Ngọc T trình bày:

Ngày 13/5/2022, ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú làm hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị V được quyền thay mặt ông N, bà Ú chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 655,4m² thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Hoàng N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/5/2022 bà V chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T với số tiền là 600.000.000 đồng, ông T đã thanh toán số tiền trên cho bà V và có lập giấy giao nhận tiền với bà V. Ngày 01/6/2022 ông T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền đất đối với thửa đất trên.

Sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T yêu cầu ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú giao quyền sử dụng đất cho ông T để ông T thực hiện quyền sử dụng đất của mình nhưng ông N và bà Ú không thực hiện nên hiện nay đất và nhà vẫn do ông N và bà Ú đang quản lý và sử dụng.

Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N và bà Ú ngày 13/5/2022, số công chứng 4060, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất có diện tích 655,4m² thuộc thửa

đất số 409 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Võ Ngọc T số tiền là 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông T theo quy định pháp luật tính trên số tiền chênh lệch giữa giá đất và tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá ngày 11/6/2024 so với giá tại thời điểm các bên chuyển nhượng.

Căn cứ để ông T yêu cầu nghĩa vụ trả 600.000.000 đồng của ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú là dựa vào Hợp đồng uỷ quyền ngày 11/5/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ú và bà Trần Thị V tại Điều 1 có nội dung:

"…*Bên B được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho...huỷ bỏ đối với các hợp đồng giao dịch nêu trên…*

...Nhận các khoản tiền phát sinh từ việc uỷ quyền nêu trên…".

Ông T không yêu cầu nghĩa vụ trả tiền của bà Trần Thị V do bà Trần Thị V chỉ nhận uỷ quyền để thay mặt ông N và bà Ú thực hiện chuyển nhượng đất thay cho ông N và bà Ú.

Tại bản khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú trình bày:

Bị đơn được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, diện tích 655,4m², tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DB 034952, cấp ngày 19/8/2021. Trên đất có một căn nhà cấp 4, 01 căn nhà lá, 01 căn chuồng heo, 01 căn chuồng bò tất cả do bị đơn xây dựng, hiện tại bị đơn đang ở và đây cũng là nơi ở duy nhất. Do nhu cầu cần vốn làm ăn nhưng vay ngân hàng thủ tục rắc rối, qua giới thiệu bị đơn biết bà Trần Thị V có khả năng vay được số tiền nhiều hơn, lãi suất thấp nên bị đơn có thỏa thuận với bà V vay tiền bằng hình thức như sau: Bà V cho bị đơn vay số tiền là 350.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận bằng lời nói là một tháng đóng lãi 14.000.000 đồng, để làm tin bà V yêu cầu bị đơn ký cho bà V Hợp đồng ủy quyền thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, diện tích 655,4m², tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Ngày 11/5/2022, bị đơn và bà V đến Văn phòng C để ký giấy văn bản thỏa thuận và hợp đồng uỷ quyền. Bà V có giao cho bị đơn số tiền 350.000.000 đồng. Sau khi vay tiền, bị đơn có thực hiện đóng lãi cho bà V trong 06 tháng và việc này được sự thừa nhận của bà V. Bị đơn khẳng định chỉ cầm đất vay tiền của bà V chứ không có việc chuyển nhượng đất cho bà V, do không hiểu biết pháp luật nên bị đơn mới ký Hợp đồng ủy quyền như trên.

Do đó nay bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ú và bà Trần Thị V công chứng số 3964 tại Văn phòng C ngày 11/5/2022 là

vô hiệu.

- Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu xử lý theo quy định của pháp luật. Bị đơn đồng ý liên đới trả cho bà Trần Thị V số tiền 350.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 10/11/2022 đến khi xét xử xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/tháng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bị đơn đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T4 với ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú do bà Trần Thị V đại diện theo ủy quyền ký kết ngày 13/5/2022, số công chứng 4060, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất có diện tích 655,4m² thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Q, huyện T, Bến Tre. Việc bà Trần Thị V ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Võ Ngọc T thì bị đơn không biết và cũng không có nhận số tiền 600.000.000 đồng của ông ông T nên không đồng ý giao trả số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông T.

Mặc dù số tiền theo nội dung văn bản thoả thuận ngày 10/5/2022 giữa bị đơn và bà Trần Thị V và số tiền theo Hợp đồng vay tài sản ngày 20/3/2023 giữa bị đơn và ông Võ Hồng T3 là một nhưng Toà án đã triệu tập hợp lệ ông Võ Hồng T3 đến lần thứ hai nhưng ông T3 vẫn vắng mặt không có lý do nên bị đơn có yêu cầu như sau: Không yêu cầu giải quyết Hợp đồng vay tài sản ngày 20/3/2023 giữa bà và ông N, ông Võ Hồng T3 trong cùng vụ kiện này; nếu sau này ông Võ Hồng T3 có khởi kiện liên quan đến hợp đồng vay tài sản nêu trên thì bị đơn sẽ có nghĩa vụ chứng minh bị đơn không có nhận tiền từ ông T3 theo hợp đồng vay tài sản nêu trên.

Tại bản khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày:

Bà đồng ý với yêu cầu độc lập của ông N và bà Ú về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa Nguyễn Hoàng N, Nguyễn Thị Ú và Trần Thị V, số công chứng 3964 tại Văn phòng C là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bà thừa nhận chữ ký Trần Thị V trong văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2022 giữa ông N, bà Ú và bà V là chữ ký đúng của bà Trần Thị V, sinh năm 1988, địa chỉ ấp P, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre. Thực tế bà V có đưa cho ông N, bà Ú số tiền 350.000.000 đồng và ông N, bà Ú có đóng lãi cho bà V nhưng không biết rõ số tiền là bao nhiêu. Thực tế hợp đồng này là hợp đồng vay tài sản thông qua thỏa thuận ủy quyền nêu trên nên bà yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu theo quy định. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T thì bà có ý kiến như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà Ú và ông T do bà V là đại diện theo ủy quyền ký ngày 13/5/2022 là vô hiệu. Thực tế khi bà ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì ông N, bà Ú hoàn toàn không biết. Đối với số tiền 600.000.000 đồng do bà nhận từ ông T. Ông N,

bà Ú không nhận và không sử dụng số tiền này. Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Bà thừa nhận chữ ký trong giấy giao nhận tiền ngày 13/5/2022 với ông T là chữ ký của bà.

- Trong sự việc này, phía ông N, bà Ú đồng ý trả cho bà số tiền 350.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 10/11/2022 đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/tháng nên đề nghị ghi nhận và bà không có yêu cầu độc lập đối với ông N và bà Ú trong vụ kiện này.

- Bà đồng ý trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định từ ngày 13/6/2022 đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/tháng. Ông T và bà có thể tự thoả thuận hoặc ông T có quyền khởi kiện bà thành vụ kiện khác để yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc T với bà Trần Thị V ngày 13/5/2022 nếu có yêu cầu. Do bận công việc gia đình nên bà yêu cầu được vắng mặt trong quá trình triệu tập tại Tòa án và không tranh chấp hay khiếu nại gì về sau.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá phần đất tranh chấp ngày 11/6/2024, ghi nhận kết quả như sau:

Về đất: thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, diện tích 655,4m², tọa lạc ấp Q, xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre; đất trồng cây lâu năm; đơn giá: 1.800.000 đồng/m^2.

Về tài sản gắn liền với đất:

- Nhà ở (nhà trước): nhà một tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che, ngăn phòng, xây gạch dày 10cm, hoàn thiện quét vôi, không trần, nền lát gạch ceramic, mái Fibro ximăng, giá trị còn lại 50%. Đơn giá: 4.533.000 đồng/m^2. Thành tiền: (4.533.000 đồng/m^2 – 183.000 đồng/m^2) x 50% x 91% x 7,1m x 10,8 m= 151.768.890 đồng.

-Nhà sau: nhà một tầng, cột gỗ tạp, vách gỗ + lá, không trần, nền đất, mái Fibro ximăng, giá trị còn lại 40%; đơn giá: 1.594.000 đồng/m^2. Thành tiền: 1.594.000 đồng/m^2x 40% x 90% x 8,4m x 9,4m =45.310.406 đồng.

-Nhà sau: nhà 01 tầng, cột gỗ tạp, vách lá, không trần, nền đất, mái lá, giá trị còn lại 20%. Đơn giá: 615.000 đồng/m^2. Thành tiền: 615.000 đồng/m^2x 20% x 8,4m x 5,5m =5.682.600 đồng.

- Mái che sau: nền đất, mái tol, giá trị còn lại 30%. Đơn giá: 263.000 đồng/m^2. Thành tiền: 263.000 đồng/m^2x 30% x 8,4m x 3,4m =2.253.384 đồng.

- Nhà vệ sinh: móng cột bê tông, nền lát gạch ceramic, tường xây gạch, giá trị còn lại 50%. Đơn giá: 4.643.000 đồng/m^2. Thành tiền: 4.643.000 đồng/m^2x 50% x 5,4m^2 =12.536.100 đồng.

-Chuồng heo: cột bê tông cốt thép, tường lửng, nền xi măng, mái tol, giá trị còn lại 50%. Đơn giá: 999.000 đồng/m^2. Thành tiền: 999.000 đồng/m^2x 50% x 5,5m x 15,5m =42.582.375 đồng.

-Chuồng bò: cột gỗ, không vách, nền đất + xi măng, mái tol, giá trị còn lại 50%. Đơn giá: 264.000 đồng/m^2. Thành tiền: 264.000 đồng/m^2x 50% x 5,5m x 3,5m =2.541.000 đồng.

- Cây trồng:

+ 02 cây me nhỏ hơn 10 năm tuổi, đơn giá 440.000đồng/cây.

+ 01 cây cóc > 05 năm tuổi; đơn giá 572.000 đồng/cây

+ 04 cây xoài < 05 năm tuổi; đơn giá: 770.000 đồng/cây.

+ 02 cây mít < 06 năm tuổi; đơn giá: 286.000 đồng/cây.

+ 02 cây dừa loại 1, đơn giá: 1.650.000 đ/cây.

+ 01 bụi chuối, đơn giá 55.000 đồng/bụi.

Do hoà giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc T với ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú ngày 13/5/2022, số công chứng 4060, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất có diện tích 655,4m² thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T về việc buộc ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông T theo quy định pháp luật tính trên số tiền chênh lệch giữa giá đất và tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá ngày 11/6/2024 so với giá thời điểm các bên chuyển nhượng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú về việc tuyên bố hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ú và bà Trần Thị V công chứng số 3964 tại Văn phòng C ngày 11 tháng 5 năm 2022 đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ú, ông Nguyễn Hoàng N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị V số tiền 415.168.830 đồng.

5. Do ông N, bà Ú không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản ngày 20/3/2023 giữa ông N, bà Ú và ông Võ Hồng T3 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

6. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị V tự nguyện đồng ý trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định từ ngày 13/6/2022

đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/tháng. Tuy nhiên ông Võ Ngọc T không đồng ý đối với nghĩa vụ trả tiền của bà Trần Thị V nên Hội đồng xét xử không ghi nhận sự tự nguyện trả tiền của bà Trần Thị V đối với ông Võ Ngọc T do xuất phát từ quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2024, nguyên đơn ông Võ Ngọc T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng buộc ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ú và bà Trần Thị V liên đới trả cho ông Võ Ngọc T số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn, bị đơn thoả thuận thống nhất bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng và tiền lãi mà bản án sơ thẩm đã tuyên bị đơn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị V. Người đại diện theo uỷ quyền của bà V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có ý kiến về thoả thuận của nguyên đơn, bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Ngọc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

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 ông Võ Ngọc T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Ngọc T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồng T3 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng không có

mặt tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị V là ông Lý Thái T2 có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt nên Toà án căn cứ và khoản 3 Điều 296 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T2 và ông T3.

[2] Xét nội dung khởi kiện, kháng cáo của nguyên đơn:

Ông Võ Ngọc T yêu cầu yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc T với ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú ngày 13/5/2022 vô hiệu. Đồng thời, ông T yêu cầu ông N, bà Ú phải liên đới trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N, bà Ú vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông N, bà Ú phải liên đới trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông T kháng cáo đề nghị buộc ông N, bà Ú và bà V liên đới trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. Các đương sự khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[2.1] Thửa đất tranh chấp có diện tích là 655,4m², thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Q, huyện T, Bến Tre. Hiện nay, thửa đất trên do ông Võ Ngọc T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú đang quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng uỷ quyền ngày 11/5/2022 giữa ông N, bà Ú với bà V để yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng. Bị đơn căn cứ vào văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2022 giữa bị đơn với bà V để xác định bị đơn cầm cố tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 409 cho bà V để đảm bảo cho khoản vay 350.000.000 đồng, thực tế không có chuyển nhượng hay ủy quyền cho bà V để chuyển nhượng thửa đất số 409 cho người khác.

[2.2] Xét văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2022 giữa ông N, bà Ú với bà V.

Ông N, bà Ú và bà V đều xác nhận văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2022 giữa ông N, bà Ú và bà là hợp đồng vay tài sản, để đảm bảo cho khoản vay 350.000.000 đồng, ông N và bà Ú đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà V. Cho nên có căn cứ xác định văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2022 giữa ông N, bà Ú và bà V là hợp đồng vay tài sản. Do đó, văn bản uỷ quyền giữa ông N, bà Ú và bà V là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2022 vô hiệu

theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn về việc tuyên văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2022 vô hiệu là có cơ sở.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Toà án cấp sơ thẩm đã xác định giữa các bên không có các giao dịch thực tế về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tiến hành xem xét hiện trạng trên thửa đất số 409, bà V cũng không quản lý, sử dụng thửa đất, thửa đất số 409 vẫn do bà Ú và ông N quản lý và sử dụng nên không cần buộc bà V hoàn trả quyền sử dụng thửa đất trên, đồng thời buộc bà Ú, ông N1 trả cho bà V số tiền gốc và lãi theo lãi suất 0,83%/tháng được tính là 415.168.830 đồng. Các đương sự cũng không kháng cáo nội dung này nên không xem xét.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc T với ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú ngày 13/5/2022:

Do hợp đồng ủy quyền ngày 10/5/2022 vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc T với ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú (do bà V đại diện theo ủy quyền ký) cũng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Nguyên đơn căn cứ vào giấy giao nhận tiền xác định giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng và đã giao tiền cho bên chuyển nhượng. Bị đơn không thừa nhận đã nhận tiền từ nguyên đơn, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc đã giao nhận tiền cho ông N, bà Ú. Văn bản "giấy giao nhận tiền" do nguyên đơn cung cấp thể hiện nguyên đơn đã giao số tiền 600.000.000 đồng cho bà Trần Thị V, bà V xác định đã nhận số tiền này từ nguyên đơn và bị đơn không biết về số tiền chuyển nhượng này. Cho nên, có căn cứ xác định bà V đã nhận số tiền 600.000.000 đồng từ ông T nên căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự cần phải buộc bà Trần Thị V phải trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng, do ông N và bà Ú không nhận số tiền chuyển nhượng từ ông T nên không có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền này.

Tuy nhiên, trong vụ án này ở giai đoạn sơ thẩm ông T xác định không yêu cầu nghĩa vụ trả tiền của bà Trần Thị V, đây là quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, cấp sơ thẩm không tuyên buộc bà Trần Thị V phải trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.3] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn có thoả thuận nội dung bị đơn sẽ giao cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm tuyên bị đơn trả cho bà V nhưng việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V nhưng bà V vắng mặt tại phiên toà và người đại diện theo uỷ quyền có đơn yêu

cầu Toà án xét xử vắng mặt cũng không có ý kiến thống nhất. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để công nhận sự thoả thuận của hai bên.

[3] Từ những nhận định trên, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn là có căn cứ. Kháng cáo của ông Võ Ngọc T là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre 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 ông Võ Ngọc T phải chịu án phí. Tuy nhiên, do ông T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

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 ông Võ Ngọc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

Căn cứ vào Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 157, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 122, 124, 131, 133, 292, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503, 562 Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 168, 170, 179, 188, 203 Luật đất đai; 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, lệ phí của Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Ngọc T với ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú ngày 13/5/2022, số công chứng 4060, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với phần đất có diện tích 655,4m² thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Q, huyện T, Bến Tre là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T về việc buộc ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông T theo quy định pháp luật tính trên số tiền chênh lệch giữa giá đất và tài sản gắn liền với đất theo biên bản định giá ngày 11/6/2024 so với giá thời điểm các bên chuyển nhượng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú về việc tuyên bố hợp đồng uỷ quyền giữa ông Nguyễn Hoàng N, bà Nguyễn Thị Ú và bà Trần Thị V công chứng số 3964 tại Văn phòng C ngày 11 tháng 5 năm 2022 đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Ú, ông Nguyễn Hoàng N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị V tổng số tiền 415.168.830 đồng (bốn trăm mười lăm triệu một trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Q, huyện T, tỉnh Bến Tre phù hợp với nội dung bản án đã tuyên khi đương sự có yêu cầu. (Có họa đồ kèm theo)

5. Do ông N, bà Ú không yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản ngày 20/3/2023 giữa ông N, bà Ú và ông Võ Hồng T3 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

6. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị V tự nguyện đồng ý trả cho ông T số tiền 600.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định từ ngày 13/6/2022 đến khi giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 0,83%/tháng. Tuy nhiên ông Võ Ngọc T không đồng ý đối với nghĩa vụ trả tiền của bà Trần Thị V nên Hội đồng xét xử không ghi nhận sự tự nguyện trả tiền của bà Trần Thị V đối với ông Võ Ngọc T do xuất phát từ quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 6.394.000 đồng (sáu triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn đồng) ông T có nghĩa vụ chịu và đã thanh toán xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Ngọc T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Hoàng N và bà Nguyễn Thị Ú có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch với số tiền là 20.606.753 đồng (hai mươi triệu sáu trăm lẻ

sáu nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001379 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú. Bà Nguyễn Thị Ú và ông Nguyễn Hoàng N có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền còn lại là 20.606.753 đồng (hai mươi triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng).

- Bà Trần Thị V có nghĩa vụ chịu án phí không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Ngọc T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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:
- TAND huyện Thạnh Phú;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng