TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **379**/2024/DS-ST
Ngày: 10/12/2024
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 QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Công Ny
2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Lê Hoàng Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 12 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 452/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng vay tài sản; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 873/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị P T**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận N, TP. Cần Thơ. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Đỗ Thanh P**, sinh năm 1993.

Địa chỉ: đường Tầm V, phường Hưng L, quận N, TP. Cần Thơ. Vắng mặt.

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

- Bà **Đỗ Thị Thu H**, sinh năm 1981. Địa chỉ: đường Ba Tháng H, phường Hưng L, quận N, TP. Cần Thơ. Có mặt.

- **Văn phòng Công chứng Lê Cẩm Lành**. Địa chỉ: số 11 Ngô Hữu Hạnh, phường Tân An, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Có đơn xin vắng mặt.

- **Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng**. Địa chỉ: số 27 đường Trần Bạch Đằng, KV 4, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Có đơn xin vắng mặt.

- **Văn phòng thừa phát lại Khánh Dư**. Địa chỉ: 11 Ngô Hữu Hạnh, phường Tân An, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nguyên đơn bà Lê Thị P T trình bày và yêu cầu:***

Vào ngày 29/9/2023, do có nhu cầu vay tiền nên bà được giới thiệu gặp ông Đỗ Thanh P, bà đã hỏi vay ông P số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/tháng và có thế chấp cho ông P 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 661636, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07617 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 20/9/2019, chỉnh lý sang tên Lê Thị P T ngày 29/5/2020, bà và ông Đỗ Thanh P có đến Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành lập Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2023 để ông Đỗ Thanh P được các quyền của chủ sở hữu trong thời hạn 12 tháng.

Tuy nhiên, để đảm bảo cho giao dịch giữa các bên, bà và ông P có đến Văn phòng thừa phát lại Kháng Dư. Địa chỉ: số 11 đường Ngô Hữu Hạnh, phường Tân An, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ lập Vi bằng ghi nhận việc bà có thỏa thuận vay của ông P 100.000.000 đồng và đảm bảo bằng việc đưa ông P giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng Hợp đồng ủy quyền liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên, trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng ủy quyền nếu bà đóng nợ gốc và lãi đầy đủ cho ông P thì ông P không được thực hiện các nội dung liên quan đến Hợp đồng ủy quyền, trường hợp hết thời hạn 12 tháng mà bà không trả được nợ gốc và lãi cho ông P thì ông P được thực hiện các quyền của chủ sở hữu.

Sau đó, bà có nhiều lần mượn thêm tiền của ông Đỗ Thanh P, tổng số tiền mượn thêm là 80.000.000 đồng. Tổng cộng bà đã vay mượn của ông P tổng số tiền 180.000.000 đồng.

Tuy nhiên, thời gian gần đây bà được biết ông Đỗ Thanh P đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền mà bà và ông P ký kết ngày 29/9/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng để tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà sang cho bà Đỗ Thị Thu H, Hợp đồng được công chứng ngày 03/10/2023.

Giao dịch thực tế giữa bà và ông Đỗ Thanh P là vay tiền có thế chấp tài sản để đảm bảo. Tuy nhiên ông P lại lợi dụng văn bản ủy quyền mà bà ký kết với ông nhằm mục đích làm tin mà ký Hợp đồng chuyển nhượng sang tên người khác là trái với ý chí thỏa thuận ban đầu của bà và ông P, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà Lê Thị P T khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3981, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành giữa bên ủy quyền là bà Lê Thị P T và bên được ủy quyền ông Đỗ Thanh P.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số: 2792, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng giữa người được ủy quyền chuyển nhượng là ông Đỗ Thanh P và bên nhận chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Thu H.

- Buộc ông Đỗ Thanh P trả cho bà 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 661636, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07617 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 20/9/2019, chỉnh lý sang tên Lê Thị P T ngày 29/5/2020. Trường hợp ông P không trả lại giấy đất bà yêu cầu được liên hệ cơ quan chức năng xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Lê Thị P T đồng ý trả lại cho ông Đỗ Thanh P số tiền 180.000.000 đồng đã vay mượn cùng lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật.

* ***Bị đơn ông Đỗ Thanh P vắng mặt suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.***

* ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành trình bày:*** Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3981, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành giữa bên ủy quyền là bà Lê Thị P T và ông Đỗ Thanh P được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số: 2792, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 do Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng thực hiện đúng quy định của Luật công chứng và pháp luật khác có liên quan. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng thừa phát lại Khánh Dư do bà Nguyễn Phạm Duy P làm đại diện theo pháp luật có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.***

* ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thu H trình bày:*** Ngày 03/10/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 389, tờ bản đồ số 23, địa chỉ thửa đất: KV 5, đường Mậu Thân, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 661636, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07617 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 20/9/2019, chỉnh lý sang tên Lê Thị P T ngày 29/5/2020. Đất này do bà Lê Thị P T ủy quyền cho ông Đỗ Thanh P chuyển nhượng lại cho bà với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Ngoài ra ông P còn nợ cá nhân bà số tiền 470.000.000 đồng. Nay bà đồng ý cho bà T và ông P lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện bà T và ông P phải trả lại cho bà số tiền 1.370.000.000 đồng cùng với tiền lãi suất theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 29/4/2024 đến khi thanh toán xong. Trường hợp bà T và ông P không thỏa thuận được, bà yêu cầu Tòa án buộc bà T bàn giao mặt bằng để bàn giao nhà và đất cho bà theo đúng nội dung Hợp đồng chuyển nhượng mà không có bất cứ tranh chấp nào.

Tại phiên tòa:

- Bà Lê Thị P T trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông Đỗ Thanh P, vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh P và bà Đỗ Thị Thu H vì thực chất bà chỉ thế chấp giấy đất để vay của ông P 180.000.000 đồng, có thỏa thuận bằng văn bản và nhờ thừa phát lại lập vi bằng. Nay bà đồng ý trả lại cho ông P 180.000.000 đồng cùng lãi suất cho vay theo quy định pháp luật kể từ ngày 29/9/2023 đến nay. Yêu cầu ông Đỗ Thanh P trả lại giấy đất cho bà; trường hợp ông P không trả bà đề nghị Tòa án cho bà được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Đỗ Thị Thu H trình bày: Bà chỉ đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông P và trả giấy đất cho bà T khi ông Đỗ Thanh P trả cho bà số tiền 900.000.000 đồng từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không thì bà không đồng ý tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và ông P là giả tạo, nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản nên Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu, theo đó Hợp đồng chuyển nhượng phát sinh từ Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đỗ Thanh P và bà Đỗ Thị Thu H cũng vô hiệu theo. Yêu cầu của bà Lê Thị P T là có căn cứ chấp nhận, do đó đề nghị HĐXX tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa bà T và ông P, vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông P. Buộc bà T trả cho ông P 180.000.000 đồng cùng lãi suất 20%/năm từ ngày 29/9/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Buộc ông P trả lại cho bà T giấy chứng nhận QSD đất, trường hợp ông P không trả bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do bị đơn ông Đỗ Thanh P vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thanh H không có yêu cầu độc lập để được xem xét giải quyết trong cùng vụ kiện nên đề nghị chưa xem xét, dành quyền khởi kiện cho bà H khi có đơn yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị P T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 29/9/2023 được ký kết giữa bà và ông Đỗ Thanh P; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Thanh P và bà Đỗ Thị Thu H; bà đồng ý trả cho ông Đỗ Thanh P số tiền 180.000.000 đồng đã vay cùng lãi suất phát sinh theo quy định; quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án này là tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng; bị đơn ông Đỗ Thanh P vắng mặt không lý do; những người có quyền và nghĩa vụ liên quan gồm: Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành, Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng và Văn phòng thừa phát lại Khánh Dư có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục đưa vụ kiện ra xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án, tại phiên tòa sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự và xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

- Ngày 29/9/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành, bà Lê Thị P T và ông Đỗ Thanh P có lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3981, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó ông P được quyền nhân danh bà T thực hiện các giao dịch góp vốn, đặt cọc, chuyển nhượng (kể cả việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý, chấm dứt các giao dịch trên) đối với tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu căn nhà tọa lạc tại khu vực 5, đường Mậu Thân, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ; thửa đất số 389, tờ bản đồ số 23, căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 661636, số vào sổ cấp GCN: CS07617 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 20/9/2019, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị P T ngày 29/5/2020.

- Ngày 30/9/2023 tại Văn phòng thừa phát lại Khánh Dư bà Lê Thị P T đã tiến hành yêu cầu lập vi bằng ghi nhận nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 29/9/2023 với nội dung ông Đỗ Thanh P đồng ý cho bà Lê Thị P T vay số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất do các bên thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật; để đảm bảo cho khoản vay này bà Lê Thị P T có ký Hợp đồng ủy quyền để ông Đỗ Thanh P được toàn quyền định đoạt trong vòng 12 tháng; tuy nhiên trong thời hạn 12 tháng nếu bà T thực hiện đóng nợ gốc và lãi theo thỏa thuận cho ông P thì ông P không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào có liên quan đến Hợp đồng ủy quyền; các bên sẽ tiến hành ký chấm dứt hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trường hợp hết thời hạn 12 tháng mà bà T không thanh toán nợ gốc và lãi cho ông P thì ông P được quyền định đoạt tài sản nêu trên. Vi bằng có ông Đỗ Thanh P cùng ký tên (BL 14 đến 34).

- Ngày 03/10/2023 ông Đỗ Thanh P đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Đỗ Thị Thu H; Hợp đồng được công chứng số: 2792, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng.

Nguyên đơn bà Lê Thị P T cho rằng do có nhu cầu vay tiền nên bà đã được giới thiệu gặp ông P, ông P cho bà vay 100.000.000 đồng với lãi suất 2,5%/tháng và để đảm bảo khoản vay này bà đã đến Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành ký Hợp đồng ủy quyền cho ông P toàn quyền định đoạt tài sản trong thời gian 12 tháng kể từ khi ký Hợp đồng. Khi đến Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành ký Hợp đồng ủy quyền bà được giới thiệu qua Văn phòng thừa phát lại Khánh Dư để lập Vi bằng ghi nhận nội dung vụ việc bà vay tiền và thế chấp đất cho ông P. Quá trình vay, ngày

29/9/2023 dù ghi nhận vay 100.000.000 đồng nhưng ông P chuyển cho bà 94.500.000 đồng; số tiền 5.500.000 đồng còn lại là ông P lấy lãi 2.500.000 đồng của tháng đầu tiên và tiền phí cho vay. Sau đó bà có hỏi mượn thêm ông P 80.000.000 đồng không có lãi suất và ông P đã nhiều lần chuyển khoản vào tài khoản cho bà 75.000.000 đồng; số tiền 5.000.000 đồng còn lại là ông P tính 02 tháng tiền lãi của số tiền 100.000.000 đồng; đến tháng 11/2023 bà yêu cầu được chuộc lại giấy đất thì ông P nhiều lần hứa hẹn và có làm cam kết hẹn đến ngày 05/01/2024 sẽ trả lại giấy đất cho bà nhưng đến nay không thực hiện và bà mới biết được sự việc ông P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Đỗ Thị Thu H.

Thấy rằng, về hình thức thì Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Lê Thị P T và ông Đỗ Thanh P cùng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Đỗ Thanh P và bà Đỗ Thị Thu H được lập thành văn bản, có công chứng theo quy định. Như vậy, về hình thức của 02 hợp đồng này đều phù hợp với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015.

Về bản chất và nội dung của Hợp đồng ủy quyền: Bà Lê Thị P T cho rằng thực chất giữa bà và ông P chỉ là giao dịch vay tài sản, việc ký Hợp đồng ủy quyền chỉ nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tài sản này. Dù bị đơn vắng mặt suốt quá trình tố tụng, không ghi nhận được ý kiến nhưng hồ sơ thể hiện ngày 29/9/2023 bên cạnh Hợp đồng ủy quyền được lập tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành thì giữa bà Lê Thị P T và ông Đỗ Thanh P còn ký kết với nhau một văn bản thỏa thuận được Văn phòng thừa phát lại Khánh Dư lập vi bằng ghi nhận nội dung giao dịch thực tế giữa các bên, theo đó ông Đỗ Thanh P cho bà Lê Thị P T vay số tiền 100.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất do các bên tự thỏa thuận; để đảm bảo cho khoản vay bà T có lập Hợp đồng ủy quyền cho ông P được quyền định đoạt đối với tài sản của bà T là căn nhà và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 661636, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07617 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 20/9/2019, chỉnh lý sang tên Lê Thị P T ngày 29/5/2020; trong thời hạn 12 tháng nếu bà T đóng lãi, gốc đầy đủ cho ông P thì ông P không được thực hiện bất kỳ giao dịch nào có liên quan đến Hợp đồng ủy quyền; trường hợp hết 12 tháng mà bà T không đóng gốc, lãi như thỏa thuận thì ông P được toàn quyền định đoạt đối với tài sản này; Bên cạnh đó tại "Tờ tường trình" ngày 02/12/2023 (BL 01) và "Giấy cam kết" ngày ngày 11/12/2023 (BL 02) ông Đỗ Thanh P đều thừa nhận có cầm giữ 01 giất chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị P T với số tiền 180.000.000 đồng và cam kết chậm nhất là ngày 05/01/2024 sẽ trả giấy đất lại cho bà T và bảo T phải trả lại ông P 180.000.000 đồng.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định bản chất giao dịch thực tế giữa bà Lê Thị P T và ông Đỗ Thanh P là vay tiền có thế chấp tài sản để đảm bảo, Hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu và đảm bảo cho giao dịch vay tài sản. Do đó, Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị P T và ông Đỗ Thanh P vô hiệu và Văn bản thỏa thuận ngày 29/9/2023 giữa ông P và bà T có hiệu lực.

Do Hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên ông Đỗ Thanh P không đảm bảo về chủ thể có quyền khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Đỗ Thị Thu H nên hợp đồng chuyển nhượng này cũng bị vô hiệu. Mặc khác, tại phiên tòa dù bà Đỗ Thị Thu H xác định việc mua bán giữa bà và ông P là thật nhưng bà thừa nhận bà chỉ ký hợp đồng mua bán với ông Đỗ Thanh P trên mặt giấy tờ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà chưa từng đến xem nhà và đất cũng như không biết ai đang quản lý, sinh sống tại căn nhà này; ông Đỗ Thanh P vắng mặt nhưng tại "Giấy cam kết" ngày ngày 11/12/2023 (BL 02) ông trình bày có cầm lại giấy đất cho bà Giang Kim Nhiên bằng hình thức ký chuyển nhượng làm tin cho bà Đỗ Thị Thu H; nguyên đơn bà Lê Thị P T xác định căn nhà và đất từ khi bà ký ủy quyền cho ông P đến nay vẫn do bà quản lý, sử dụng mà chưa nhận được bất kỳ yêu cầu bàn giao nhà từ ông P hay bà H. Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và trình bày của đương sự Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông P cũng là giả tạo, nhằm mục đích để đảm bảo, che giấu cho một giao dịch khác nên bên cạnh Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do không đảm bảo về chủ thể giao kết hợp đồng thì nội dung giao dịch này cũng bị vô hiệu do giả tạo.

[3] Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

- Đối với Hợp đồng ủy quyền: Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Lê Thị P T đồng ý trả lại cho ông Đỗ Thanh P số tiền 180.000.000 đồng đã vay cùng lãi suất cho vay theo quy định kể từ ngày 29/9/2023 cho đến nay. Thấy rằng, bà T thừa nhận có vay của ông P từ ngày 29/9/2023 đến ngày 03/11/2023 là 180.000.000 đồng, đã đóng lãi 7.500.000 đồng, việc bà T tự nguyện trả lại cho ông P số tiền đã vay theo lãi suất cho vay tính lại từ ngày 29/9/2023 theo quy định là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với quy định pháp luật và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, số tiền lãi 7.500.000 đồng mà bà T đã đóng 03 tháng tiền lãi cho ông P với mức 2,5%/tháng là vượt so với quy định về lãi suất cho vay tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử sẽ khấu trừ số tiền này vào số tiền lãi mà bà T phải trả ông P. Do đó, bên cạnh số tiền 180.000.000 đồng phải trả thì bà T phải trả cho ông P số tiền lãi tạm tính từ ngày 29/9/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (10/12/2024) là: 14 tháng 11 ngày X 180.000.000 đồng x

20%/năm – 7.500.000 đồng = 35.700.000 đồng. Tổng số tiền bà T phải trả cho ông P là 215.700.000 đồng.

- Đối với hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh P và bà Đỗ Thị Thu H bị vô hiệu: Do quá trình giải quyết ông P vắng mặt và các đương sự trong vụ án chưa có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu này nên Hội đồng xét xử chưa đặt ra xem xét giải quyết.

Riêng đối với trình bày của bà Đỗ Thị Thu H: Quá trình tố tụng, Tòa án đã nhiều lần giải thích về quyền yêu cầu độc lập của bà H trong cùng vụ án nhưng bà xác định bà không yêu cầu độc lập, mặc dù tại phiên tòa bà vẫn yêu cầu ông P trả cho bà 900.000.000 đồng bà mới đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và trả giấy đất cho ông P. Do bà H chưa có đơn yêu cầu độc lập và chưa nộp dự phí yêu cầu nên Hội đồng xét xử chưa đặt ra xem xét đối với yêu cầu của bà H trong cùng vụ án này. Bà H được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và đề nghị xem xét trách nhiệm của ông Đỗ Thanh P trong một vụ án khác.

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

[5] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Lê Thị P T được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Thanh P phải chịu án phí theo quy định. Bên cạnh đó bà Lê Thị P T phải chịu án phí trên số tiền vay và lãi suất mà bà phải trả lại cho ông Đỗ Thanh P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều 116, 117, 122, 124, 131; Điều 351; Điều 357; 463, 466 Điều 468, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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 tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P T đối với bị đơn ông Đỗ Thanh P.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3981, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành giữa bên ủy quyền là bà Lê Thị P T và bên được ủy quyền là ông Đỗ Thanh P.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng số: 2792, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Lệ Hằng giữa người được ủy quyền chuyển nhượng là ông Đỗ Thanh P và bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị Thu H.

- Buộc ông Đỗ Thanh P trả lại cho bà Lê Thị P T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 661636, số vào sổ cấp GCN: CS07617 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 20/9/2019, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị P T ngày 29/5/2020.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi phần chỉnh lý biến động của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 661636, số vào sổ cấp GCN: CS07617 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 20/9/2019 đối với phần chỉnh lý sang tên bà Đỗ Thị Thu H ngày 08/12/2023 để trả lại hiện trạng giấy đất cho bà Lê Thị P T.

Trường hợp ông Đỗ Thanh P không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 661636, số vào sổ cấp GCN: CS07617 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 20/9/2019 cho bà Lê Thị P T thì bà T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Lê Thị P T phải trả cho ông Đỗ Thanh P tổng số tiền 215.700.000 đồng. Trong đó có 180.000.000 đồng là tiền vay và 35.700.000 đồng tiền lãi phát sinh từ 29/9/2023 đến ngày 10/12/2024.

Kể từ ngày ông Đỗ Thanh P có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lê Thị P T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà T phải chịu lãi suất chậm trả phát sinh tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Thanh P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị P T phải chịu 10.785.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng bà T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001294 ngày 13/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, bà T phải nộp thêm 10.185.000 đồng.

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận **:**
- Các đương sự;
- VKSND quận Ninh Kiều;
- TAND TP.CT;
- VKSND.TP.CT;
- Chi cục THADS.Ninh Kiều;
- Lưu (HS – 2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Thị Bé Hiền