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

Bản án số: 28/2020/DS-PT

Ngày 05-5-2020

"V/v: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền;Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy chỉnh lý biến động"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 3 và ngày 05 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 tranh chấp về: Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy chỉnh lý biến động.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 249/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lại Thanh D, sinh năm: 1966 và bà Huỳnh Kim P, sinh năm: 1982 (Ông D vắng mặt tại phiên tòa ngày 02/3/2020, có mặt tại phiên tòa ngày 05/5/2020; bà P vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông D và bà P: Ông Đào Quốc V, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Khóm HT, thị trấn NB, huyện TB, tỉnh AG (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm: 1964 và bà Lê Kim Đ, sinh năm: 1982 (vợ ông Ph).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Thanh Ph (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu Phố 4, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

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

1. NLQ1 (Vắng mặt).

2. NLQ2 (Vắng mặt).

3. NLQ3 (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1 và NLQ2: Bà NLQ3 (Có mặt).

4. NLQ4 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ4: Ông Chu Quốc P. Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt)

5. NLQ5 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. NLQ6 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

7. NLQ7 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

8. NLQ8 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lại Thanh D và bà Huỳnh Kim P; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ1 và NLQ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời khai của nguyên đơn ông Lại Thanh D, bà Huỳnh Kim P và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đào Quốc V trình bày:

Vào năm 2011, ông D và bà P có vay tiền của Ngân hàng là nơi ông Nguyễn Thanh Ph đang làm việc với số tiền 450.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)* số BB 641973 diện tích 3.627,8m^2, thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ do NLQ5 cấp ngày 19/10/2010 cho vợ chồng ông D, bà P. Sau đó, ông Ph thông báo cho ông D và bà P biết khoản vay của ông bà vượt quá tài sản thẩm định, nên ông Ph vận động bà P, ông D trả khoản tiền vay cho Ngân hàng. Ông D, bà P đồng ý vay tiền cá nhân của ông Ph là 450.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng. Sau đó ông Ph làm tất cả thủ tục cho ông D và bà P trả

nợ Ngân hàng và ông Ph giữ lại giấy CNQSD đất của vợ chồng ông D, nhưng do tin tưởng, nên ông D bà P ký tất cả các giấy tờ do ông Ph yêu cầu.

Đến năm 2014 ông Ph điện thoại và cử người đến gặp ông D, bà P tại ấp CV, xã GD yêu cầu chuộc lại đất với giá 800.000.000 đồng, thì mới biết việc NL;Q4 và bà Đ đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà P cho bà Đ (vợ ông Ph).

Do vào năm 2005, ông D và bà P đã chuyển nhượng đất cho bà NLQ3, ông NLQ1 và ông NLQ2, nhưng vợ chồng ông D đã giấu gia đình NLQ3 lấy giấy CNQSD đất thế chấp Ngân hàng. Sau khi biết sự việc NLQ3 đã liên hệ với ông Ph và bà Đ để xin chuộc lại thửa đất, nhưng không được chấp nhận.

Nay yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*sau đây được viết tắt là hợp đồng CNQSD đất*) giữa NLQ4 với bà Lê Kim Đ lập ngày 24/9/2014 tại NLQ6, theo giấy chứng nhận số BB 641973 diện tích 3.627,8m^2, thuộc thửa 38 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ do NLQ5 cấp ngày 19/10/2010.

Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền có công chứng ngày 06/01/2012 được ký kết giữa ông Lại Thanh D, bà Huỳnh Kim P và NLQ4 lập tại NLQ6 vô hiệu do bị nhầm lẫn và lừa dối; Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động sang tên trên giấy CNQSD đất từ vợ chồng ông D qua tên Lê Kim Đ.

- Theo lời khai của bị đơn ông Nguyễn Thanh Ph (ông Ph cũng là người đại diện của bà Đ) trình bày:

Vào tháng 09/2014, NLQ4 cần chuyển nhượng đất, nên vợ ông nhận chuyển nhượng thửa đất theo giấy CNQSD đất số BB 641973, hai bên có làm hợp đồng có công chứng, sau đó hoàn thành thủ tục chỉnh lý biến động sang tên cho vợ ông là bà Lê Kim Đ. Vào năm 2014 bà P có đến ngân hàng trả nợ tiền lãi, do thấy bà P có tiền trả nợ nên ông có hỏi bà P muốn nhận chuyển nhượng lại diện tích đất lúc trước với giá là 800.000.000 đồng hay không, bà P thương lượng và sau đó hai bên thống nhất giá là 780.000.000 đồng, bà P hẹn 01 tháng sẽ trả tiền (tháng 01/2015) nhưng cho đến tháng 5-6/2015 thì bà P mới điện thoại cho ông nói là có tiền mua lại đất, nhưng lúc này đất đã lên giá cao nên ông nói đồng ý giá 02 tỷ thì chuyển nhượng lại, bà P có xin giảm giá nhưng ông không đồng ý, sau đó thì không liên lạc nữa. Nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ4 do người đại diện theo ủy quyền là ông Chu Quốc P trình bày: Vào năm 2012 do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông D vay vốn ngân hàng để làm ăn, nhưng không có tiền thanh toán cho ngân hàng mới đến gặp NLQ4 vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, hai bên lập hợp đồng vay tiền ngày

06/01/2012 (giấy tay, cùng ký tên) và để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ thì vợ chồng ông D dùng tài sản để thế chấp là thửa đất diện tích 3.627,8m^2 tại ấp CV, xã GD có giấy chứng nhận QSD đất số BB 641973 do NLQ5 cấp ngày 19/10/2010. Đồng thời NLQ4 và vợ chồng ông D cùng đến Phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho NLQ4. Hết thời hạn 03 tháng, NLQ4 thông báo phía vợ chồng ông D trả tiền nhưng do thời điểm này phía vợ chồng ông D bị vỡ nợ nên không có tiền trả nên giao đất cho NLQ4 bán để thu hồi vốn vay. Nhưng do thời điểm này giá đất PQ không tăng nên NLQ4 không bán được cho ai, thời gian gần 03 năm sau đến ngày 24/9/2014 thì NLQ4 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Kim Đ, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng tại NLQ6 và đến ngày 29/9/2014 đã chỉnh lý biến động sang qua tên bà Đ.

Tại phiên tòa với tư cách đại diện cho NLQ4 thì ông Chu Quốc P không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn, thống nhất giữ nguyên việc chuyển nhượng cho bà Đ và không tranh chấp.

2. NLQ3, NLQ1, NLQ2 đại diện theo ủy quyền của NLQ1 và NLQ2 là NLQ3 trình bày: Vào năm 2005 bà cùng cha ruột (là NLQ1) - trong đó em trai là NLQ2 chung phần với NLQ1 - có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D phần đất diện tích 4.000m^2 (mỗi người 2.000m^2) tại ấp CV, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang, hai bên chuyển nhượng bằng giấy tay, giá tiền 40.000.000 đồng/1.000m^2 thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy CNQSD đất. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà đã nhận đất quản lý sử dụng và xây dựng công trình xây dựng trên đất, đồng thời thuê NLQ8 giữ đất.

Năm 2010 phần đất ông D chuyển nhượng cho NLQ3 và NLQ1 được cấp giấy CNQSD đất số BB 641973 nhưng ông D không báo cho gia đình NLQ3 biết, mà vợ chồng ông D đem thế chấp cho Ngân hàng vay tiền dẫn đến không có khả năng thanh toán. Đồng thời, vợ chồng ông D vay mượn tiền phía ngoài thế nào mà làm hợp đồng ủy quyền toàn bộ thửa đất cho NLQ4, sau đó NLQ4 lại đem đất này chuyển nhượng cho bà Lê Kim Đ (vợ ông Ph), trong khi phía ông D không biết NLQ4 là ai. Đến cuối năm 2014 ông Ph có yêu cầu ông D bà P chuộc lại đất với giá là 800.000.000 đồng (bao gồm tiền lãi), lúc này ông D bà P mới biết đất đã được hợp đồng chuyển nhượng sang cho bà Đ, do ông D bà P không giấu được nữa nên đã báo cho gia đình bà biết, khi biết tin thì bà có liên hệ với ông Ph xin chuộc đất nhưng ông Ph nói đã trễ hạn nên không đồng ý cho chuộc lại đất.

Nay yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng CNQSD đất do vợ chồng ông D và bà NLQ3 xác lập ngày 21/01/2005 diện tích 2.000m^2 và hợp đồng do vợ chồng ông D và ông NLQ1 xác lập ngày 12/3/2005 diện tích 2.000m^2 (thực tế còn 1.627,8m^2) tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ toàn bộ phần đất đã có giấy CNQSD đất số BB 641973 thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 12 do NLQ5 cấp ngày 19/10/2010.

3. NLQ6 có ý kiến: Ngày 24/9/2014 bà NLQ4 và bà Lê Kim Đ có lập hợp đồng CNQSD đất công chứng số 2573 quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD tại NLQ6. NLQ4 đại diện theo ủy quyền công chứng số 78 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2012 tại NLQ6 đối với giấy CNQSD đất số BB 641973 thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 12 diện tích 3628,8m^2 tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang. Qua đối chiếu với quy trình, thủ tục công chứng Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đã nêu trên và quy định của Luật công chứng, phòng công chứng xin khẳng định công chứng viên đã tuân thủ nguyên tắc và ký các hợp đồng nói trên là đúng luật, không có gì sai trái.

4. NLQ5 có văn bản trình bày: ... việc ông Lại Thanh D và bà Huỳnh Kim P đã chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kim Đ ngày 29/9/2014 là không thuộc thẩm quyền của NLQ5. Đề nghị Tòa án liên hệ NLQ7 để được cung cấp hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của ông Lại Thanh D theo đúng chức năng và thẩm quyền.

5. NLQ7 có văn bản trình bày: Việc tiếp nhận thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện chỉnh lý biến động về quyền sử dụng đất, theo giấy CNQSD đất số BB 641978 cấp ngày 19/10/2010 tại thửa đất số 38 tờ bản đồ số 12, diện tích 3.627,8m^2 tọa lạc: ấp CV, xã GD, huyện PQ đối với ông Lại Thanh D và bà Huỳnh Kim P ủy quyền cho NLQ4 thực hiện theo ủy quyền (Bên chuyển nhượng) và bà Huỳnh Kim P (Bên nhận chuyển nhượng). NLQ7, giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013. Việc Tòa án nhân dân huyện PQ đề nghị NLQ7 có ý kiến đối với yêu cầu hủy chỉnh lý biến động sang tên trên giấy CNQSD đất của người khởi kiện, đơn vị không có ý kiến vì không thuộc thẩm quyền của NLQ7.

6. *NLQ8 trình bày:* Thừa nhận hiện vợ chồng ông bà có ở trên đất của ông D và có cho vợ chồng Lại Thị Tr; vợ chồng Lại Thanh V (con ông bà) cất nhà tạm ở nhờ trên đất hiện tranh chấp giữa các đương sự, cam kết trong trường hợp Tòa án giải quyết đất thuộc về người nào thì NLQ8 và các con ở trên đất tự nguyện di dời công trình xây dựng, vật kiến trúc, hoa màu trả lại đất và không yêu cầu hỗ trợ, bồi thường gì.

- Ý kiến chị Tr và anh V cũng thừa nhận và thống nhất như trên.

Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản do Tòa án và NLQ7 lập ngày 27/01/2016 và kết quả chứng thư định giá do Công ty TNHH Đ giá TV lập với tổng giá trị quyền sử dụng đất là 4.468.934.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông Lại Thanh D, bà Huỳnh Kim P đối với bà Lê Kim Đ về việc:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2573 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2014 tại NLQ6 do NLQ4 và bà Lê Kim Đ xác lập đối với diện tích đất 3628,8m^2 có giấy chứng nhận số BB 641973 thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang;

- Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 78 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2012 NLQ6;

- Hủy chỉnh lý biến động sang tên từ vợ chồng ông D qua tên Lê Kim Đ đối với giấy CNQSD đất số BB 641973 thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

2. Bác yêu cầu độc lập của NLQ3 và NLQ1 về việc đề nghị công nhận hợp đồng CNQSD đất do vợ chồng ông D và NLQ3 xác lập ngày 21/01/2005 diện tích 2.000m^2 và hợp đồng do vợ chồng ông D và NLQ1 xác lập ngày 12/3/2005 diện tích 2000m^2 (thực tế còn 1.627,8m^2) tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ toàn bộ phần đất có giấy CNQSD đất số BB 641973 thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 12 do UBND huyện PQ cấp ngày 19/10/2010.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/6/2019, bị đơn ông Lại Thanh D và bà Huỳnh Kim P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà,về việc hủy hợp đồng ủy quyền số 78, hủy hợp đồng CNQSD đất công chứng số 2573, hủy chỉnh lý biến động sang tên trên giấy CNQSD đất từ ông bà sang qua tên bà Đ.

Cùng ngày 26/6/2019, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3, NLQ1, NLQ2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với cùng nội dung, cụ thể như sau: Yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, do Tòa án nhân dân huyện PQ chưa xem xét toàn diện tất cả các chứng cứ một cách khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm: NLQ3 và cũng với tư cách là đại diện cho NLQ1 và NLQ2: Có yêu cầu rút toàn bộ kháng cáo, rút toàn bộ yêu cầu độc lập và được ông Ph, đại diện bà N đồng ý.

Đại diện ông D, bà P yêu cầu chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm: Xin thay đổi yêu cầu kháng cáo về việc tuyên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng CNQSD đất vô hiệu; Về chứng cứ thì ngoài hợp đồng vay và hợp đồng ủy quyền thì không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh hợp đồng ủy quyền là giả cách, nhưng do xâu chuỗi các sự kiện thì nêu ra nhận định và cho rằng hợp đồng ủy

quyền là giả cách. Tại phiên tòa ông D cũng khẳng định chữ ký trong các văn bản hợp đồng vay (Bút lục 72), Hợp đồng ủy quyền (Bút lục 64-66), biên nhận nợ (Bút lục 74) là đúng, nhưng lúc trước ông Ph đưa ký chứ không có xem nội dung.

Ông Ph và đại diện NLQ4 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, bà P, vì một số vấn đề như sau: giá trị đất lúc đó rất cao mà NLQ4 chỉ bán có 450.000.000 đồng, nhưng không làm rõ giá trị tại thời điểm đó là không đúng thực tế. Diện tích đất NLQ4, bà Đ không sử dụng, quản lý đất nên cho thấy không có việc chuyển nhượng; khi vay các bên có thế chấp thửa đất và lập hợp đồng ủy quyền nên hợp đồng ủy quyền là giả tạo do đó bị vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng cũng bị vô hiệu. Ngoài ra, chi tiết quan điểm được nêu trong bài phát biểu. Theo đó, chấp nhận hợp đồng vay buộc ông D, bà P trả số tiền vay cho NLQ4 là 800.000.000 đồng và lãi suất theo pháp luật (1.125%/tháng); Bản án sơ thẩm ghi nhận NLQ8 tự nguyện di dời nhưng không tuyên quyền lưu cư là chưa đúng; Đình chỉ xét xử phúc thẩm về việc NLQ3 rút kháng cáo; Hủy và đình chỉ yêu cầu độc lập của NLQ3, NLQ1; Tính lại án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ7, NLQ6, NLQ5 và NLQ8, chị Tr, anh V là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, nhưng không có kháng cáo và đều có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào tài liệu chứng cứ nhận thấy như sau: Vào ngày 06/01/2012 bà P, ông D có ký "Hợp đồng vay vốn" để vay của NLQ4 số tiền là 450.000.000 đồng, theo nội dung thể hiện: lãi suất là 2,5%/tháng, thời hạn vay là 03 tháng từ ngày 06/01/2012 đến 06/4/2012, để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ thì ông D, bà P có thế chấp thửa đất số 38, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.627,80m^2 tọa lạc tại ấp CV, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang, đồng thời giao cho NLQ4 giữ giấy CNQSD đất số BB 641973 do NLQ5 cấp ngày 19/10/2010 cho ông D, bà P đứng tên. Các bên có thỏa thuận ông D, bà P sẽ làm thủ tục ủy quyền cho NLQ4 được quyền chuyển nhượng thửa đất thu hồi nợ, nếu quá thời hạn mà bên vay

không trả nợ (Bút lục 72). Do đó, cùng ngày 06/01/2012 ông D, bà P có lập "Hợp đồng ủy quyền" có công chứng, ủy quyền cho NLQ4 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất, trong đó có quyền chuyển nhượng (Bút lục 64-67). Đến ngày 24/9/2014 NLQ4 lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có công chứng, chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Lê Kim Đ (Bút lục 27-30), đến ngày 29/9/2014 đã được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận sang tên cho bà Lê Kim Đ (Bút lục 68,69); Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2012 và hợp đồng CNQSD đất ngày 24/9/2014 đều có công chứng. Các bên thống nhất chữ ký trong hợp đồng là đúng. Các tình tiết sự kiện này được thể hiện rõ ràng và được các bên đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh, căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Lại Thanh D và bà Huỳnh Kim P cho rằng hợp đồng ủy quyền với NLQ4 ngày 06/01/2012 chỉ để bảo đảm khoản nợ tiền vay giữa ông bà với NLQ4, mục đích hợp đồng ủy quyền nhằm che giấu giao dịch vay tiền, nên hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu do giả tạo.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy như sau: Trên cơ sở thỏa thuận thì ông D, bà P có lập hợp đồng vay của NLQ4 số tiền là 450.000.000 đồng, như kháng cáo nêu trên thì việc vay tiền được các bên thừa nhận nên giao dịch này không trái pháp luật.

Từ hợp đồng vay tiền, các bên lập "Hợp đồng ủy quyền" ngày 06/01/2012 theo nội dung thì: Ông D, bà P ủy quyền cho NLQ4 được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong trường hợp ông D, bà P không trả nợ như cam kết. Không có chứng cứ chứng minh nội dung thỏa thuận là do bị cưỡng ép, nên có cơ sở khẳng định nội dung trong hợp đồng được lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, hơn nữa đã được công chứng theo quy định. Do đó, xét hình thức và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và phù hợp với quy định về Hợp đồng ủy quyền tại Điều 581 Bộ luật Dân sự 2005 *(sau đây được viết tắt là BLDS)*. Trong thời hạn được ủy quyền, bà N đã thực hiện quyền chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên cho bà Đ. Như vậy, NLQ4 đã thực hiện nghĩa vụ công việc theo ủy quyền được quy định tại Điều 584 BLDS, nhưng tại quy định này và tại khoản 1 Điều 4 trong "Hợp đồng ủy quyền ngày 06/01/2012" thì NLQ4 không chứng minh được có thông báo cho ông D, bà P về việc thực hiện công việc được ủy quyền, nên NLQ4 có vi phạm nghĩa vụ nhưng không vượt quá phạm vi được ủy quyền, do đó hợp đồng ủy quyền vẫn có giá trị pháp lý.

Mặt khác, căn cứ tại Điều 129 BLDS quy định giao dịch giả tạo là giao dịch nhằm che giấu một giao dịch khác. Trong khi đó, hợp đồng vay tiền và hợp đồng ủy quyền là hai hợp đồng riêng biệt, được (hoặc có thể được) thực hiện song song với nhau, nên không có hành vi giả tạo che đậy lẫn nhau. Theo hợp đồng ủy quyền

thì NLQ4 chỉ được "thực hiện thay quyền", NLQ4 hoàn toàn không có quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản này. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo của ông D, bà P về việc cho rằng "Hợp đồng ủy quyền" ngày 06/01/2012 bị vô hiệu, do hợp đồng ủy quyền được giao dịch nhằm che đậy giao dịch vay tiền là không có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận được.

[4] Ngoài ra, ông D, bà P còn kháng cáo cho rằng: Ông bà chỉ xác lập giao dịch ủy quyền cho NLQ4 chuyển nhượng, quyền sử dụng đất chưa được NLQ4 tiến hành đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền (đăng ký tài sản là việc đăng bộ, sang tên chủ sử dụng, chứ không phải việc được công chứng vào hợp đồng ủy quyền), nên bà Đ nhận chuyển nhượng không phải là bên thứ ba ngay tình do đó giao dịch giữa NLQ4 với bà Đ bị vô hiệu.

Đối với yêu cầu này, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy như sau: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 64 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và theo hướng dẫn tại khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành hướng dẫn: Người có tên trên giấy CNQSD đất hoặc người được ủy quyền theo BLDS được thực hiện ký tên hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất. Theo đó, NLQ4 ký tên trên hợp đồng CNQSD đất là không trái với quy định pháp luật, cho nên hợp đồng CNQSD đất có giá trị pháp lý và phù hợp theo quy định tại Điều 697 BLDS 2005, nên không có căn cứ tuyên hợp đồng CNQSD đất ngày 24/9/2014 giữa NLQ4 với bà Đ vô hiệu.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ3 và cũng là người đại diện cho NLQ1, NLQ2 có yêu cầu rút lại toàn bộ đơn yêu cầu độc lập. Đồng thời, có yêu cầu rút toàn bộ đơn kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, yêu cầu của NLQ3 được ông Ph và đại diện của NLQ4 đồng ý nên cần chấp nhận. Do đó, cần hủy và đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm NLQ8trình bày, ông bà chỉ ở trên đất để trông coi và có hỏi xin NLQ3 cất thêm hai căn nhà tạm cho hai người con là Lại Thị Tr và Lại Thanh V để ở, khi Tòa án giải quyết xong vụ việc thì ông bà sẽ tự nguyện di dời, đồng thời cam kết trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày 25/7/2018 nếu không nộp đơn yêu cầu độc lập thì xem như từ bỏ việc yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời (Bút lục 415). Tại bản trình bày lời khai thì NLQ8 và những người được ông L bà T cho cất nhà ở trên đất là anh Lại Thanh V, chị Phạm Thị Ng, anh Lê Thanh T, chị Lại Thị Tr đều cam kết tự nguyện di dời nhà đi nơi khác mà không yêu cầu bồi thường hay hỗ trợ (Bút lục 57, 406). Xét thấy, đây là sự tự

nguyện của NLQ8 và các con của ông bà không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Đối với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về hướng giải quyết nội dung vụ án, cho rằng: Hợp đồng vay có thế chấp quyền sử dụng đất nên việc thế chấp là che đậy việc vay tiền. Nhận thấy như sau, như nhận định nêu trên thì các bên thừa nhận có lập hợp đồng vay. Mặc dù, trong hợp đồng vay các bên có ghi nội dung thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, nhưng trên thực tế các bên không lập hợp đồng thế chấp nào và cũng không lập một hợp đồng giả tạo nào khác nhằm che đậy số tiền vay, mà các bên có lập hợp đồng ủy quyền là nhằm giao cho bà N được quyền chuyển nhượng để thu hồi nợ. Hợp đồng ủy quyền không làm mất đi quyền định đoạt, quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông D bà P đối với tài sản, nên tài sản vẫn thuộc quyền của ông D bà P, do đó việc ủy quyền không phải là giao dịch giả tạo.

Về việc cho rằng không làm rõ giá trị đất tại thời điểm thế chấp và cho rằng giá trị đất tại thời điểm NLQ4 chuyển nhượng có giá trị rất cao là chưa hợp lý. Bởi lẽ, do được thay quyền nên NLQ4 được quyền chuyển nhượng khi NLQ4 tìm được người có nhu cầu nhận chuyển nhượng, hơn nữa trong hợp đồng ủy quyền cũng không thỏa thuận việc NLQ4 phải chuyển nhượng với giá như thế nào nên NLQ4 không vi phạm sự thỏa thuận, nếu có tranh chấp giá trị là tranh chấp giữa ông D với NLQ4 về việc ủy quyền, trong trường hợp ông D cho rằng NLQ4 chuyển nhượng với giá thấp gây thiệt hại cho ông. Do đó việc xác định giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng trong vụ án này là không cần thiết và cho rằng tại thời điểm NLQ4 bán thì giá đất cao chỉ là giả định mà không dựa trên cơ sở pháp lý nào. Ngoài ra, còn cho rằng diện tích đất NLQ4, bà Đ không quản lý, sử dụng là không có việc bàn giao đất nên việc chuyển nhượng vô hiệu là chưa phù hợp, bởi lẽ quyền sử dụng của bà Đ đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận do đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận, bà Đ có quyền sử dụng nhưng chưa trực tiếp quản lý, sử dụng đất…, nên đây không phải là căn cứ tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Từ nhận định nêu trên, không có cơ sở tuyên hợp đồng ủy quyền và hợp đồng CNQSD đất vô hiệu theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát. Đối với các đề nghị khác tại phiên tòa là có căn cứ nên có cơ sở chấp nhận, thống nhất sửa bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, các đương sự không kháng cáo hay yêu cầu gì khác nên không xem xét giải quyết.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại thành vụ án dân sự khác.

[8] Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận đơn khởi kiện

và khởi kiện bổ sung của ông D, bà P; không chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ3, NLQ1, NLQ2 về việc "*Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy chỉnh lý biến động*" là phù hợp; Thống nhất đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu độc lập của NLQ3, NLQ1, NLQ2; Chấp nhận đề nghị cho những người liên quan đang ở trên đất được quyền lưu cư; Sửa bản án sơ thẩm; Không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông D, bà P.

[9] Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Lại Thanh D, bà Huỳnh Kim P, NLQ3, NLQ1 phải nộp, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Ông Lại Thanh D, bà Huỳnh Kim P phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 600.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NLQ2 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng do rút kháng cáo tại phiên tòa, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NLQ3, NLQ1 phải nộp ½ án phí phúc thẩm là 150.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Tuy nhiên, NLQ1 là người cao tuổi, nên thuộc trường hợp được miễn nộp các khoản tiền án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho NLQ1.

[10] Về chi phí tố tụng: Về đo đạc, thẩm định giá đã thực hiện xong. Các đương sự không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 284, 289, 299, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 129, 581, 584, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 12, Điều 48 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lại Thanh D và bà Huỳnh Kim P.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của NLQ2.

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ3, NLQ1.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông Lại Thanh D, bà Huỳnh Kim P đối với bà Lê Kim Đ về việc:

- Yêu cầu hủy "Hợp đồng ủy quyền" công chứng số 78 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2012 tại Phòng công chứng số 2 Kiên Giang;

- Yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 2573 quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/9/2014 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang do bà Nguyễn Thị N và bà Lê Kim Đ xác lập đối với diện tích đất 3628,8m^2 có giấy chứng nhận số BB 641973 thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang;

- Yêu cầu hủy "Chỉnh lý biến động" ngày 29/9/2014 từ vợ chồng ông D sang tên cho bà Lê Kim Đ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 641973 thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ, Kiên Giang.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của NLQ2

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm toàn bộ yêu cầu độc lập của NLQ3, NLQ1 về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy viết tay không có công chứng, chứng thực) do vợ chồng ông D và NLQ3 xác lập ngày 21/01/2005 diện tích 2.000m^2 và hợp đồng do vợ chồng ông D và NLQ1 xác lập ngày 12/3/2005 diện tích 2.000m^2 (thực tế còn 1.627,8m^2) thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ, theo giấy CNQSD đất số BB 641973 do UBND huyện PQ cấp ngày 19/10/2010.

4. Ghi nhận sự tự nguyện di dời nhà đi nơi khác mà không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ của NLQ8 và các con của ông L, bà T gồm: Lại Thanh V, Phạm Thị Ng, Lê Thanh T và Lại Thị Tr. Theo đó, khi bà Lê Kim Đ có yêu cầu thì NLQ8 và các con của ông Là bà T gồm anh V, chị Ng, anh T và chị Tr có trách nhiệm di dời tài sản (nhà...) trên phần đất có diện tích thực tế là 3.628,8m^2 tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy CNQSD đất số BB 641973 thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 12 do NLQ5 cấp ngày 19/10/2010 đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lê Kim Đ.

NLQ8 và các con của ông Là, bà T gồm: Lại Thanh V, Phạm Thị Ng, Lê Thanh T và Lại Thị Tr đang có nhà ở trên đất, nên cho quyền lưu cư (ở lại căn nhà) thời hạn là 06 (Sáu) tháng kể từ ngày tuyên án.

4. Khi bà Lê Kim Đ có yêu cầu, buộc ông Lại Thanh D, bà Huỳnh Kim P, NLQ3, NLQ1, NLQ2 có nghĩa vụ di dời tài sản gồm: nhà, cây trồng và các tài sản sản khác trên phần đất có diện tích thực tế là 3.628,8m^2 tọa lạc ấp CV, xã GD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy CNQSD đất số BB 641973 thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 12 do NLQ5 cấp ngày 19/10/2010 đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lê Kim Đ.

5. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Vợ chồng ông Lại Thanh D và bà Huỳnh Kim P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 600.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 400.000 đồng đã nộp theo các biên lai thu tam ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000823 ngày 06/11/2015 (Do ông Nguyễn Văn H nộp thay) và 0003527 ngày 18/11/2016 (Do ông Trần Quang Th) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang. Vợ chồng ông D, bà P còn phải nộp 200.000đ *(Hai trăm nghìn đồng)*.

NLQ3 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 200.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số thu số 0003528 ngày 18/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Do ông Trần Quang Th nộp thay và đã thực hiện xong).

NLQ1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho NLQ1 tạm ứng án phí số tiền là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số thu số 0003529 ngày 18/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Do Trần Quang Th nộp thay).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Vợ chồng ông Lại Thanh D và bà Huỳnh Kim P phải nộp án phí số tiền 600.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002783 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

NLQ3 phải nộp án phí số tiền 150.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002784 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Do Đặng KHải Nguyên nộp thay). NLQ3 còn được nhận lại 150.000đ *(Một trăm năm mươi nghìn đồng)*.

NLQ2 phải nộp án phí số tiền 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002785 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Do Đặng Khải Ng nộp thay và đã thực hiện xong).

NLQ1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho NLQ1 tạm ứng án phí số tiền là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002786 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Do Đặng Khải Ng nộp thay).

6. Về chi phí tố tụng khác: Đã thực hiện xong và không có yêu cầu, Hội đồng xét xử không xem xét.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện PQ;
- THA dân sự huyện PQ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân