

Bản án số: 30/2023/DS-PT
Ngày: 15 - 3 - 2023
V/v: Tranh chấp thực hiện công
việc không có ủy quyền,
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng
vay tài sản, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất,
hủy chỉnh lý về quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long
Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Quỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 13 đến ngày 15 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp thực hiện công việc không có ủy quyền, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2023/QĐ-PT ngày 01/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐ-PT ngày 22/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ G, khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P: Ông Phan Minh S, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số C N, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Anh S1, sinh năm 1974

+ Bà Lê Thị H, sinh năm 1976

Địa chỉ: Tổ I, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đặng Duy P1, sinh năm 1996; Địa chỉ: Khu phố S, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1: Ông Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1983; Địa chỉ: B H, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Phạm Thái T, sinh năm 1972

+ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1977

Địa chỉ: Tổ I, ấp T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2: Ông Vy Trọng T1, sinh năm 1988; HKTT: Số nhà A H, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ liên lạc: Lầu F số A C, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

+ Văn phòng C; Địa chỉ: Số B T, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

+ Văn phòng C; Địa chỉ: Số H đường C phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người làm chứng:

+ Bà Lê Thị D, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A 102 đường N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Phạm Anh T2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số B L, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông Vũ Văn P2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số A L, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị P là nguyên đơn, ông Đặng Duy P1, ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Vào tháng 9/2011 bà P cho ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H vay 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), khi vay hai bên có làm giấy tay vay tiền do chồng bà P là ông Nguyễn Văn H3 (đã chết) viết và ông S1, bà H cùng ký tên. Sau khi vay, ông S1, bà H đã trả cho bà P được 600.000.000 đồng, số tiền còn lại 700.000.000 đồng hai bên có làm giấy tay vay tiền, hiện nay ông S1, bà H đang giữ giấy này. Để đảm bảo cho khoản vay còn lại 700.000.000 đồng ông S1, bà H có thể chấp cho bà P tài sản sau đây:

- Thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² tại xã B, huyện X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 114973 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện X cấp ngày 10/7/2008 cho ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H.

+ Thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² tại xã B, huyện X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L634674 do UBND huyện X cấp ngày 06/12/1997 cho ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H.

Khi thế chấp tài sản, giữa bà P và vợ chồng ông S1, bà H không làm hợp đồng thế chấp mà hai bên thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2011 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nội dung hợp đồng nêu ông S1, bà H không trả được khoản nợ 700.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận 2% thì trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 21/10/2011 bà P được quyền thay mặt ông S1, bà H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất (chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho...) đối với các thửa đất đã ủy quyền cho người thứ ba để thu hồi nợ. Khi làm hợp đồng ủy quyền xong, ông S1, bà H yêu cầu vợ chồng bà P trả lại giấy vay tiền 700.000.000 đồng vì cho rằng đã ủy quyền 02 thửa đất cho bà P nên bà P đồng ý. Hai bên thỏa thuận tại thời điểm ủy quyền 02 thửa đất này có giá trị ngang giá với số tiền 700.000.000 đồng, nếu bà P chuyển nhượng cho người khác có giá trị cao hơn 700.000.000 đồng thì bà P được thụ hưởng, còn bà P chuyển nhượng thấp hơn 700.000.000 đồng thì tự chịu, tuy nhiên hai bên không làm bản riêng về thỏa thuận này, cũng không ai chứng kiến.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông S1, bà H không trả nợ cho bà P, bà P cũng chưa thực hiện các quyền của mình theo hợp đồng ủy quyền thì biết được trước đó ngày 20/10/2011 ông S1, bà H đã bị Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử buộc phải trả nợ cho ông Phạm Văn S2, bà Vũ Thị T3 số tiền gốc 648.500.000 đồng và tiền lãi 37.066.000 đồng theo bản án sơ thẩm số 30/2011/DSST, tổng cộng là 685.566.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Tại bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 24/2012/DSPT ngày 24/7/2012 y án sơ thẩm. Căn cứ quyết định thi hành án số 432/QĐ.CCTHA ngày 21/5/2012, quyết định số 08/QĐ.CCTHA ngày 09/7/2012 và Quyết định số 58/QĐ.CCTHA ngày 17/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc phong tỏa và tạm dừng đăng ký quyền sử dụng, sở hữu thay đổi hiện trạng đối với 04 thửa đất của ông S1, bà H trong số có 02 thửa đất mà ông S1, bà H đã ủy quyền cho bà P ngày 21/10/2011 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà P.

Sau nhiều lần liên hệ ông S1, bà H đề yêu cầu thanh toán tiền vay nhưng không có kết quả và thời hạn ủy quyền 10 năm cũng gần hết, bà P đã làm việc với Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc để nộp tiền thay cho ông S1, bà H theo yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tuy chưa được sự ủy quyền của ông S1, bà H, để giải tỏa các khoản nợ gồm: Ngày 03/6/2020 nộp số tiền 13.830.000 đồng phí cưỡng chế và thẩm định giá; ngày 09/6/2020 nộp số tiền 685.533.000 đồng (Tiền ông S1, bà H nợ của ông S2, bà T3 theo bản án) và nộp 31.022.000 đồng án phí.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ của ông S1, bà H, Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc đã ban hành quyết định số 51/QĐ-CCTHA ngày 09/6/2020 để giải tỏa kê biên 02 thửa đất ông S1, bà H đã ủy quyền cho bà P. Ngày 17/6/2020 bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Duy P1 thông qua Hợp đồng ủy quyền của ông S1, bà H, với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng để thu hồi nợ, khoản tiền chênh lệch 500.000.000 đồng bà P đã trả lãi hết cho Ngân hàng vì bà P cũng đi vay Ngân hàng để cho ông S1, bà H vay lại. Hiện nay ông Đặng Duy P1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2.

Ngoài số tiền 700.000.000 đồng ông S1, bà H còn nợ bà P thì ngày 19/9/2011 ông S1, bà H còn vay của bà P thêm số tiền 150.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 02 tháng, tuy nhiên hết thời hạn trả nợ ông S1, bà H không trả được nợ nên ngày

22/11/2012 bà P viết giấy tay đồng ý cho ông S1, bà H trả nợ dần mỗi tháng 5.000.000 đồng, trả vào ngày 22 hàng tháng cho đến khi hết nợ. Sau thỏa thuận trên ông S1, bà H cũng không trả tiền vay cho bà P, bà P đã đến nhà ông S1, bà H yêu cầu trả nợ nhiều lần và nhờ bà Lê Thị D, ông Vũ Văn P2 đến đòi nợ 01 lần nhưng ông S1, bà H nói rằng đã thế chấp cho bà P 02 sổ đỏ vào năm 2011 nên không đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng nữa. Sở dĩ năm 2018 bà P và bà D, ông P2 đến nhà ông S1, bà H chỉ yêu cầu trả nợ 150.000.000 đồng mà không yêu cầu trả số tiền 700.000.000 đồng là do ông S1, bà H đã thế chấp cho bà P 02 thửa đất theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2011.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/4/2022 bà P có ý kiến: “Sau khi ông S1, bà H trả hết các khoản nợ (700.000.000 đồng, 730.418.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật) thì bà P sẽ thỏa thuận bồi thường cho ông P1, ông T, bà H2, xin nhận lại các thửa đất số 1043, tờ bản đồ 24 và thửa đất số 158, tờ bản đồ 50 xã B để trả lại cho ông S1, bà H”. Do bà P thiếu hiểu biết pháp luật nên đã trình bày như trên, nay xin đính chính lại đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bà P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông S1, bà H trả số tiền 730.418.000 đồng đã nộp thay cho ông S1 và bà H tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện X vào ngày 03/6/2020, ngày 09/6/2020 và yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 09/6/2020 cho đến nay là 9%/năm. Bà P không yêu cầu ông S1, bà H trả số tiền vay 150.000.000 đồng mà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Bà Nguyễn Thị P không đồng ý các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H gồm:

- + Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 1255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2011 của tại Văn phòng C, thành phố V (Nay là Văn phòng công chứng Đặng Thị T4) giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H và bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị P;

- + Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng công chứng Đặng Thị T4, thành phố V giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² tọa lạc tại xã B, huyện X;

- + Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1445, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng công chứng Đặng Thị T4, Tp . giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất 1043, tờ bản đồ 24, diện tích 425m² tọa lạc tại xã B, huyện X;

- + Tuyên hủy việc chỉnh lý trang tư từ ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H sang cho ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² tại xã B, huyện X, tỉnh BR-VT theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 764224 do UBND huyện X cấp ngày 03/2/2020;

- + Tuyên hủy việc chỉnh lý trang tư từ ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H sang cho ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² tại

xã B, huyện X, tỉnh BR-VT theo Giấy chứng nhận QSDĐ số L 634674 do UBND huyện X cấp ngày 6/12/1997;

+ Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m²;

+ Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m².

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P là ông Phan Minh S trình bày: Đồng ý ý kiến của bà P. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S xin hủy bỏ tư cách tố tụng là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Duy P1.

* Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H và người đại diện theo ủy quyền của ông S1, bà H trình bày: Khoảng tháng 9/2011, ông Nguyễn Anh S1 và bà Lê Thị H có vay của bà Nguyễn Thị P số tiền 900.000.000 đồng với lãi suất vay là 2%/tháng, khi vay hai bên có làm giấy tay do bà P giữ, khoảng 10 ngày sau ông S1, bà H vay của Ngân hàng V số tiền 700.000.000 đồng để trả trước cho bà P và vài ngày tiếp theo trả thêm 50.000.000 đồng nhưng khi trả tiền hai bên không làm giấy tờ gì. Số tiền nợ còn lại là 150.000.000 đồng bà P có viết giấy vay và ông S1, bà H đã nộp cho Tòa án. Để đảm bảo cho khoản vay 150.000.000 đồng, bà P yêu cầu ông S1, bà H phải thế chấp cho bà P 02 thửa đất gồm:

+ Thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² tại xã B, huyện X, tỉnh BR-VT theo Giấy chứng nhận QSDĐ số L 634674 do UBND huyện X cấp ngày 6/12/1997.

+ Thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² tại xã B, huyện X, tỉnh BR-VT theo Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 114973 do UBND huyện X cấp ngày 10/7/2008.

Tuy nhiên ông S1, bà H và bà P không làm hợp đồng thế chấp tài sản mà ngày 21/10/2011 ông S1, bà H ký Hợp đồng ủy quyền số 1255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C Nhất cho bà P với nội dung ông S1, bà H ủy quyền cho bà P được thay mặt ông S1, bà H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật (chuyển nhượng, thế chấp....) đối với 02 thửa đất trên. Việc ký ủy quyền này hoàn toàn là để nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 150.000.000 đồng giữa hai bên đúng như sự thừa nhận của bà P nêu trong đơn khởi kiện ngày 14/7/2020 cũng như các bản tự khai, biên bản hoà giải, biên bản lấy lời khai chứ ông S1, bà H không vay số tiền 1.450.000.000 đồng như bà P trình bày. Như vậy việc lập hợp đồng ủy quyền chỉ là giả tạo nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay của ông S1, bà H với bà P nên các điều khoản trong hợp đồng ủy quyền là không có giá trị thực hiện.

Việc bà P cho rằng năm 2011 khi hai bên ký hợp đồng ủy quyền thì bà P và ông S1, bà H đã thỏa thuận với nhau số tiền 700.000.000 đồng ông S1, bà H còn nợ bà P có giá trị ngang 02 thửa đất trong hợp đồng ủy quyền, trong thời hạn 10 năm theo

hợp đồng ủy quyền, bà P có quyền thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán, tặng cho ... bất kỳ thời gian nào để thu hồi nợ, nếu 02 thửa đất bà P chuyển nhượng cho người khác có giá trị cao hơn 700.000.000 đồng thì bà P được thụ hưởng, còn bà P chuyển nhượng thấp hơn 700.000.000 đồng thì bà P tự chịu, đây là ý kiến tự suy luận của bà P, còn ông S1, bà H không có thỏa thuận này và bà P cũng không có chứng cứ gì chứng minh là các bên có thỏa thuận nêu trên.

Trong quá trình quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ 24 của ông S1, bà H thì bà P đã làm mất hay thế chấp cho tổ chức, cá nhân khác. Sau đó căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2011 bà P đã làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ 24, xã B. Ông S1, bà H cho rằng việc bà P căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 1255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2011 để đi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1043 và sau đó chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông Đặng Duy P1 là không đúng quy định của pháp luật và vi phạm Điều 4 của hợp đồng ủy quyền, cụ thể:

+ Căn cứ theo nội dung ủy quyền thì ông S1, bà H không ủy quyền cho bà P nội dung được quyền liên hệ cơ quan nhà nước xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² tại xã B, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 764224 do UBND huyện X cấp ngày 03/02/2020. Tại thời điểm ký ủy quyền thì thửa đất nêu trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có lý do gì mà phải ủy quyền để cấp lại.

+ Việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² tại xã B, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 764224 do UBND huyện X cấp ngày 03/2/2020 là sai trình tự thủ tục (không có đơn do ông S1, bà H trực tiếp ký, không được niêm yết tại ủy ban nhân dân phường, xã.....).

+ Văn phòng C Đặng Thị T4 xác nhận việc chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1445, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 là hoàn toàn sai, bởi lẽ: căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền thì số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là AM 114973 do UBND huyện X cấp ngày 10/7/2008, tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là CU 764224 do UBND huyện X cấp ngày 03/2/2020. Như vậy Giấy ủy quyền trước đây không có giá trị đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2020, sai về số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sai ngày cấp.

Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền số 1255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2011 thì bà P phải có nghĩa vụ báo cho ông S1, bà H về việc thực hiện công việc ủy quyền; giao tài sản đã nhận được và lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền. Tuy nhiên bà P không thực hiện theo các nội dung đã cam kết. Việc ủy quyền thực chất chỉ để đảm bảo cho khoản vay 150.000.000 đồng, và việc này cũng đã được chính bà P thừa nhận tại Đơn khởi kiện ngày 14/7/2020 và trong các buổi hòa giải tại Tòa án. Vì vậy, bà P căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền của ông S1, bà H để tiến hành các nội dung như trình bày ở trên là hoàn toàn sai trái và không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 10/6/2020 bà P với tư cách là đại diện theo ủy quyền của ông S1, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đặng Duy P1, cụ thể:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng công chứng Đặng Thị T4, thành phố V giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² tại xã B, huyện X. Ông Đặng Duy P1 được chỉnh lý tại trang tư vào ngày 17/6/2020.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1445, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng công chứng Đặng Thị T4, Tp . giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất 1043, tờ bản đồ 24, diện tích 425m² tại xã B, huyện X. Ông Đặng Duy P1 được chỉnh lý tại trang tư vào ngày 17/6/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Đặng Duy P1 đã làm Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2. Việc chuyển nhượng đất trong khi đất đang có tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy ông S1, bà H có các yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

+ Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 1255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2011 của tại Văn phòng C, thành phố V (Nay là Văn phòng công chứng Đặng Thị T4) giữa bên ủy quyền là Nguyễn Anh S1, Lê Thị H và bên nhận ủy quyền là bà Nguyễn Thị P;

+ Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng công chứng Đặng Thị T4, thành phố V giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² tại xã B, huyện X;

+ Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1445, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng công chứng Đặng Thị T4, Tp . giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất 1043, tờ bản đồ 24, diện tích 425m² tại xã B, huyện X;

+ Tuyên hủy việc chỉnh lý trang tư từ ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H sang cho ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² tại xã B, huyện X, tỉnh BR-VT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 764224 do UBND huyện X cấp ngày 03/2/2020;

+ Tuyên hủy việc chỉnh lý trang tư từ ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H sang cho ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² tại xã B, huyện X, tỉnh BR-VT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 634674 do UBND huyện X cấp ngày 6/12/1997;

+ Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m²;

+ Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m².

Sau khi Tòa án hủy các hợp đồng theo yêu cầu phản tố trên, ông S1, bà H sẽ thanh toán số tiền nợ còn lại là 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 23/11/2012 cho bà P.

- Về số tiền 730.418.000 đồng bà P đã trả thay cho ông S1, bà H tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện X khi chưa được sự ủy quyền của ông S1, bà H nhưng ông S1, bà H vẫn đồng ý hoàn trả lại cho bà P và đồng ý trả thêm lãi suất theo quy định của pháp luật là 10%/năm từ ngày 09/6/2020 cho đến nay.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Duy P1 trình bày: Ngày 10/6/2020 ông Đặng Duy P1 có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H thông qua hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Thị P gồm: Thửa 158, tờ bản đồ 50, xã B diện tích 181,2m² đất thổ cư và thửa 1043, tờ bản đồ 24, xã B diện tích 425m² (trong đó 50m² đất thổ cư), giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 1.200.000.000 đồng, ông P1 đã giao đủ tiền cho bà P. Đến ngày 17/6/2020 ông P1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X chỉnh lý trang tư trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P1 sử dụng đất ổn định đến ngày 19/4/2021 thì chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 với giá 2.650.000.000 đồng. Ông S1, bà H không có ý kiến về việc sử dụng đất của ông P1. Tuy nhiên hiện nay ông T, bà H2 là chưa được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị Nhà nước ngăn chặn liên quan đến tranh chấp trong vụ án này.

Ông P1 hoàn toàn không biết về việc vay tiền và thế chấp các thửa đất trên vào năm 2011 giữa bà P và vợ chồng ông S1, bà H. Ông P1 chỉ biết bà P là người được ông S1, bà H ủy quyền hợp pháp để chuyển nhượng đất cho ông P1.

Ông S1, bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444, 1445 quyền số 01.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng C, thành phố V giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1. Hủy việc chỉnh lý sang tên từ ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H sang cho ông Đặng Duy P1 đối với các thửa đất số 158, tờ bản đồ 50, xã B diện tích 181,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L634674 do UBND huyện X cấp ngày 06/12/1997 và thửa 1043, tờ bản đồ 24, xã B diện tích 425m² (trong đó 50m² đất thổ cư) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 764224 do UBND huyện X cấp ngày 03/02/2020 thì ông P1 không đồng ý vì ông P1 là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp của ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà P làm đại diện theo ủy quyền.

Trường hợp Tòa án tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444, 1445 quyền số 01.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng C, thành phố V giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 vô hiệu thì ông P1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông P1 và bà P sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

* Theo đơn yêu cầu độc lập và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H2 là ông Vy Trọng T1 trình bày: Ngày 19/4/2021 ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Duy P3 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ 50, xã B, huyện X diện tích 181,2m² và thửa đất số 1043, tờ bản đồ 24, xã B, huyện X diện tích 425m². Hai hợp đồng chuyển nhượng đất trên đều được công chứng tại Văn phòng C với giá chuyển nhượng là 2.650.000.000 đồng. Ông T, bà H2 đã giao đủ tiền cho ông P3 và ông P3 đã giao nhà, đất cho bà H2, ông T sử dụng từ ngày 19/4/2021 cho đến nay, trong quá trình sử dụng đất ông S1, bà H cũng không có ý kiến gì. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông P3 thì ông P3 không báo cho ông T, bà H2 biết về việc đất đang tranh chấp. Hiện nay ông T, bà H2 chưa được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị ngăn chặn liên quan đến đất tranh chấp. Ông T, bà H2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059 quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ 50, xã B, huyện X có diện tích 181,2m² đất thổ cư giữa ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 và ông Đặng Duy P1;

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 được công chứng tại Văn phòng C đối với thửa đất số 1043, tờ bản đồ 24, xã B, huyện X có diện tích 425m² (có 50m² đất thổ cư) giữa ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 và ông Đặng Duy P1.

Trường hợp Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông P1 và ông T, bà H2 vô hiệu thì ông T, bà H2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông T, bà H2 sẽ khởi kiện vụ án khác.

* Tại Văn bản số 67/CC-BRVT ngày 29/8/2022 của Văn phòng Công chứng tỉnh C: Căn cứ hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059 và số 1067, quyền số 01/2021 ngày 19/04/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2, Văn phòng C có ý kiến như sau:

+ Tại thời điểm công chứng (ngày 19/04/2021), chủ sử dụng đất là ông Đặng Duy P1, thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50 và thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24 tại xã B, huyện X không bị cấm hoặc hạn chế giao dịch.

+ Hồ sơ công chứng thể hiện đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định của Luật công chứng để thực hiện loại hợp đồng, giao dịch.

+ Các bên giao kết đến Văn phòng công chứng và tự nguyện yêu cầu công chứng hợp đồng, không bị ép buộc hoặc lừa dối.

Như vậy, Văn phòng C đã thực hiện đúng quy định của pháp luật khi công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đúng quy định pháp luật, nên Văn phòng C không có ý kiến gì đối với tranh chấp của các bên. Văn phòng C xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ việc tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc hoặc cấp phúc thẩm (nếu có).

* Người làm chứng bà Lê Thị D trình bày: Bà D không chứng kiến việc bà P cho ông S1, bà H vay tiền và số tiền vay là bao nhiêu nhưng sau khi bà P cho vay tiền xong thì bà P và vợ chồng ông S1, bà H đều kể lại với bà D vào năm 2011 ông S1, bà H vay tổng cộng của bà P 02 lần, lần 1 vay số tiền 1.300.000.000 đồng, lần 2 vay 150.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.450.000.000 đồng, đã trả được 600.000.000 đồng, còn lại 850.000.000 đồng đến nay ông S1, bà H vẫn chưa trả cho bà P. Vào năm 2011 ông S1, bà H có thể chấp cho bà P 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay 850.000.000 đồng trên. Năm 2018 bà P có nhờ bà D và ông Vũ Văn P2 đến nhà bà H, ông S1 đòi số tiền nợ 150.000.000 đồng theo giấy vay ngày 22/11/2012 nhưng ông S1, bà H không trả nợ cho bà P. Còn số tiền 700.000.000 đồng do ông S1, bà H thế chấp cho bà P 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm trừ hết nợ nên bà P không đòi số tiền 700.000.000 đồng của ông S1, bà H nữa. Ngoài ra bà D không biết gì thêm về vụ án.

* Người làm chứng ông Vũ Văn P2 trình bày: Ông P2 không chứng kiến việc bà P cho ông S1, bà H vay tiền và số tiền vay là bao nhiêu nhưng vào năm 2018 bà P có nhờ ông P2 đến nhà bà H, ông S1 đòi số tiền nợ 150.000.000 đồng theo giấy vay ngày 22/11/2012 nhưng ông S1, bà H không trả nợ cho bà P. Ngoài ra ông P2 không biết gì thêm về vụ án.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P đối với bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H về việc tranh chấp hợp đồng không có ủy quyền.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H. Ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P số tiền 730.418.000 đồng và 147.909.645 đồng tiền lãi tính đến ngày 30/9/2022. Tổng số tiền là 878.327.645 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T5) vào ngày 21/10/2011 giữa ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H và Nguyễn Thị P vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị P số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi là 141.559.500 đồng tính đến ngày 30/9/2022. Tổng tiền gốc và lãi là 291.559.500 đồng.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2022 ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị P của 02 khoản vay là 878.327.645 đồng + 291.559.500 đồng = 1.169.887.145 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1445, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng công chứng Đặng Thị T4, thành phố V giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đều bị vô hiệu;

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H theo quy định pháp luật.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa ông Đặng Duy P1 và ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đều bị vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa ông Đặng Duy P1 và ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đều bị vô hiệu.

4. Ông Đặng Duy P1 và ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Dành cho ông P1, ông T, bà H2 quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 07/10/2022 bà Nguyễn Thị P kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đối với ông S1 và bà H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S1, bà H.

* Ngày 07/10/2022 ông Đặng Duy P1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đối với ông S1 và bà H, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S1, bà H đối với bà P.

* Ngày 10/10/2022 ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T, bà H2 đối với ông Đặng Duy P1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới. Ông S1 và bà H xác nhận bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền số 1255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2011 giữa ông S1, bà H và bà P, và tuyên vô hiệu đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông P1, giữa ông P1 với ông T, bà H2 đối với thửa đất số 1043 và 158 là bảo đảm theo yêu cầu của ông S1, bà H2, ông, bà H2 đồng ý và không kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, ông Đặng Duy P1, ông Phạm Thái T và bà Vũ Thị H4. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, ông Đặng Duy P1, ông Phạm Thái T và bà Vũ Thị H4, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H hoàn trả lại cho bà P số tiền bà P đã tự nguyện trả thay cho ông S1 và bà H tại Cơ quan thi hành án dân sự huyện X khi chưa được bị đơn ủy quyền nên quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về thực hiện công việc không có ủy quyền”, án sơ thẩm xác định “Tranh chấp hợp đồng không có ủy quyền” là chưa chính xác, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp này là bảo đảm.

Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền với nguyên đơn, đồng ý trả tiền vay cho nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý về quyền sử dụng đất tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý về quyền sử dụng đất”, án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý tại trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là còn thiếu sót. Cấp phúc thẩm bổ sung, xác định lại quan hệ tranh chấp này là bảo đảm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo xác nhận của nguyên đơn và bị đơn và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 21/10/2011 ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H ký hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị P được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho...) các thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² và thửa số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong thời hạn 10 năm để bảo đảm cho khoản vay năm 2011 của ông S1, bà H đối với bà P.

Tại bản án phúc thẩm số 24/2012/ĐS-PT ngày 24/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả nợ cho ông Phạm Văn S2, bà Vũ Thị T3 số tiền gốc 648.500.000 đồng và tiền lãi 37.066.000 đồng, tổng cộng là 685.566.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Căn cứ quyết định thi hành án số 432/QĐ.CCTHA ngày 21/5/2012, quyết định số 08/QĐ.CCTHA ngày 09/7/2010 và Quyết định số 58/QĐ.CCTHA ngày 17/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc phong tỏa và tạm dừng đăng ký quyền sử dụng, sở hữu thay đổi hiện trạng đối với 04 thửa đất của ông S1, bà H trong số có 02 thửa đất mà ông S1, bà H đã ủy quyền cho bà P. Đến năm 2020 ông S1, bà H vẫn không thanh

toán tiền cho ông S2, bà T3 nên bà P đã làm việc với Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc để nộp tiền thay cho ông S1, bà H theo yêu cầu của Chi cục thi hành án dân huyện Xuyên Mộc để giải tỏa ngăn chặn 02 thửa đất mà ông S1, bà H đã ủy quyền cho bà P, gồm các khoản tiền: 13.830.000 đồng phí cưỡng chế và thẩm định giá nộp ngày 03/6/2020; 685.533.000 đồng tiền ông S1, bà H nợ của ông S2, bà T3 và 31.022.000 đồng án phí nộp ngày 09/6/2020. Tổng số tiền bà P nộp tại Cơ quan thi hành án là 730.418.000 đồng.

Nguyên đơn bà P yêu cầu bị đơn ông S1, bà H thanh toán cho bà P số tiền 730.418.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 09/6/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 02 năm 03 tháng (không yêu cầu tính lãi suất 21 ngày) với mức lãi suất 9%/năm. Quá trình giải quyết vụ án, ông S1, bà H thừa nhận bà P đã nộp thay cho ông S1, bà H số tiền 730.418.000 đồng cho Cơ quan thi hành án dân sự huyện X để thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 24/2012/DS-PT ngày 24/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng khi chưa được ông S1, bà H ủy quyền, tuy nhiên ông S1, bà H vẫn đồng ý trả lại cho bà P khoản tiền bà P nộp thay tại cơ quan thi hành án nêu trên và tiền lãi theo yêu cầu của bà P. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông S1, bà H và bà P là bảo đảm, theo đó ông S1, bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bà P số tiền 730.418.000 đồng và lãi suất 9%/năm (0,75%/tháng) từ ngày 09/6/2020 đến ngày 30/9/2022 là 02 năm 03 tháng (không yêu cầu tính lãi 21 ngày), cụ thể: 02 năm x 730.418.000 đồng x 9% + 03 tháng x 730.418.000 đồng x 0,75% = 147.909.645 đồng.

Tổng cộng tiền nguyên đơn nộp thi hành án thay cho bị đơn và tiền lãi là: 730.418.000 đồng + 147.909.645 đồng = 878.327.645 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.2.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2011 giữa ông S1, bà H và bà P: Ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H cho rằng vào tháng 9/2011 ông S1, bà H có vay của bà Nguyễn Thị P số tiền 900.000.000 đồng với lãi suất vay là 2%/tháng, khi vay hai bên có làm giấy tay vay tiền do bà P viết, ông S1, bà H đã trả cho bà P 750.000.000 đồng, khi trả tiền vay hai bên không làm giấy tờ, không ai chứng kiến, số tiền còn lại là 150.000.000 đồng do không có tiền trả nên bà P buộc ông S1, bà H phải thế chấp cho 02 thửa đất gồm thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² và thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50, diện tích 181,2m² đều tại xã B, huyện X trong thời hạn 10 năm nhưng hai bên không làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà thỏa thuận làm hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vào ngày 21/10/2011.

Bà P cho rằng ngoài số tiền 150.000.000 đồng mà ông S1 bà H còn nợ bà P năm 2011 như ông S1, bà H trình bày, thì cùng năm 2011 bà P cho ông S1, bà H vay 1.300.000.000 đồng, đã trả 600.000.000 đồng, còn nợ 700.000.000 đồng, khi hai bên ký hợp đồng ủy quyền thì bà P và ông S1, bà H đã thỏa thuận với nhau số tiền 700.000.000 đồng ông S1, bà H còn nợ bà P có giá tương đương 02 thửa đất trong hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2011, trong thời hạn 10 năm theo hợp đồng ủy quyền, bà P có quyền thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán, tặng cho... bất kỳ thời gian nào để thu hồi nợ, nếu 02 thửa đất bà P chuyển nhượng cho người khác có giá trị cao hơn 700.000.000 đồng thì bà P được hưởng, còn bà P chuyển nhượng thấp hơn 700.000.000 đồng thì bà P tự chịu. Ông S1, bà H không thừa nhận nợ bà P khoản tiền

này, bà P không cung cấp được chứng cứ để chứng minh ông S1, bà H còn nợ số tiền này; ông S1, bà H xác nhận chỉ còn nợ bà P 150.000.000 đồng theo giấy xác nhận vay tiền ngày 19/9/2011 với số tiền 150.000.000 đồng do bà P viết và ký tên. Ông S1, bà H cho rằng Hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 21/10/2011 chỉ là hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 150.000.000 đồng. Bà P thừa nhận Hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Văn phòng C) ngày 21/10/2011 chỉ là hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng mà ông S1, bà H còn nợ bà P và cho rằng khi hai bên ký hợp đồng ủy quyền thì bà P và ông S1, bà H đã thỏa thuận với nhau số tiền 700.000.000 đồng có giá trị bằng giá 02 thửa đất trong hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2011, tuy nhiên ông S1, bà H không thừa nhận ý kiến này của bà P, bà P không cung cấp được chứng cứ về thỏa thuận này nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T5) vào ngày 21/10/2011 giữa ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị P là giả cách để che giấu giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tiền, căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng hợp đồng ủy quyền số 1255 ngày 21/10/2011 là giả tạo nên bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tiền có hiệu lực, nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông S1, bà H về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 21/10/2011 với nguyên đơn bà Nguyễn Thị P là vô hiệu.

[2.2.2] Đối với số tiền vay của ông S1, bà H đối với bà P:

Bà P cho rằng năm 2011 ông S1, bà H vay của bà P số tiền 1.450.000.000 đồng gồm khoản vay 150.000.000 đồng và khoản vay 1.300.000.000 đồng, đối với khoản 150.000.000 đồng chưa trả, khoản vay 1.300.000.000 đồng đã trả được 600.000.000 đồng, còn nợ 700.000.000 đồng, khi vay hai bên có làm giấy tay do chồng bà P viết và giấy này giao cho ông S1 và bà H giữ, ông S1 bà H không thừa nhận khoản tiền vay 1.300.000.000 đồng đã trả được 600.000.000 đồng, còn nợ 700.000.000 đồng như bà P trình bày, bà P không cung cấp được chứng cứ chứng minh; người làm chứng ông Phạm Anh T2, ông Vũ Văn P2 và bà Lê Thị D xác nhận không chứng kiến việc bà P cho ông S1, bà H vay tiền mà chỉ nghe kể lại, không xác định được số tiền cụ thể bà P cho ông S1, bà H vay là bao nhiêu.

Ông S1 và bà H cho rằng vay của bà P 900.000.000 đồng vào tháng 9/2011, đã trả cho bà P 750.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng chưa trả cho bà P thể hiện tại giấy xác nhận nợ ngày 22/11/2012 do bà P viết và ký, với nội dung ông S1, bà H vay của bà P là 150.000.000 đồng vào ngày 19/9/2011 và bà P chấp nhận cho ông S1, bà H trả gốc vào ngày 22 hàng tháng, mỗi tháng trả 5.000.000 đồng (BL 105).

Như vậy, có căn cứ xác định số tiền ông S1, bà H vay của bà P là 900.000.000 đồng, đã trả 750.000.000 đồng, còn nợ 150.000.000 đồng như trình bày của ông S1 và bà H. Do đó buộc ông S1, bà H có nghĩa vụ trả cho bà P 150.000.000 đồng tiền vay và lãi theo quy định pháp luật từ ngày 23/11/2012 (theo giấy xác nhận nợ ngày 22/11/2012 – BL 105) đến ngày 31/12/2016 là 04 năm 01 tháng 08 ngày, các bên xác nhận không thỏa thuận về lãi nên lãi suất được tính là 9%/năm (Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng N) và từ ngày 01/01/2017 đến nay

30/9/2022 là 05 năm 08 tháng 29 ngày với mức lãi suất là 10%/năm (theo Bộ luật dân sự năm 2015).

Cụ thể: 150.000.000 đồng x 04 năm x 9% + 150.000.000 đồng x 01 tháng x 0,75% + 150.000.000 đồng x 08 ngày x 0,025% + 150.000.000 đồng x 05 năm x 10% + 150.000.000 đồng x 08 tháng x 0,83% + 150.000.000 đồng x 29 ngày x 0,027% = 141.559.500đ (Một trăm bốn mươi một triệu năm trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng).

Tổng cộng gốc và lãi là 150.000.000 đồng + 141.559.500 đồng = 291.559.500 đồng.

[2.2.3] Về yêu cầu tuyên hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2020 giữa ông S1, bà H do bà P làm đại diện theo ủy quyền với ông Đặng Duy P1, thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444 và số 1445 quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng C Đặng Thị T4 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đều căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Văn phòng C) vào ngày 21/10/2011 để thực hiện. Như nhận định ở phần trên, Hợp đồng ủy quyền giữa ông S1, bà H với bà P ngày 21/10/2011 bị vô hiệu do giả tạo nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444 và số 1445 quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng C Đặng Thị T4 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 cũng vô hiệu.

Bà P và ông P1 xác nhận giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 1.200.000.000 đồng, các bên không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét, nếu có yêu cầu thì được xem xét giải quyết trong vụ án dân sự khác theo quy định.

[2.2.4] Về yêu cầu hủy việc chỉnh lý trang tư từ ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H sang cho ông Đặng Duy P1 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 50 có diện tích 181,2m² đất tại xã B, huyện X, tỉnh BR-VT theo Giấy chứng nhận QSDĐ số L 634674 do UBND huyện X cấp ngày 6/12/1997 và hủy việc chỉnh lý sang tên từ ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H sang cho ông Đặng Duy P1 đối với Thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² đất tại xã B, huyện X, tỉnh BR-VT theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 764224 do UBND huyện X cấp ngày 03/2/2020. Yêu cầu của bị đơn thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý về đất đai, cơ quan quản lý về đất đai có thẩm quyền căn cứ vào Bản án để chỉnh lý, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H theo quy định của pháp luật.

[2.2.5] Đối với yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Duy P1 và ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2: Như nhận định ở phần trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444 và số 1445 quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng C Đặng Thị T4 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 bị vô hiệu. Ngày 19/4/2021 ông Đặng Duy P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

1067 và 1059 quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 ngày 19/4/2021 của Văn phòng C với ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ 50, xã B diện tích 181,2m² và thửa đất số 1043, tờ bản đồ 24 xã B diện tích 425m². Hợp đồng chuyển nhượng đất trên của ông P1 và ông T, bà H2 được thực hiện trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp là vi phạm quy định pháp luật. Theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì điều kiện chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đất không có tranh chấp và hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, nhưng cho đến nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 với ông T, bà H2 cũng chưa hoàn thành, nên ông T, bà H2 không được công nhận là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ.

Do vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông S1, bà H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa ông Đặng Duy P1 và ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa ông Đặng Duy P1 và ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2.

Ông P1, ông T và bà H2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét. Nếu có yêu cầu thì được xem xét giải quyết bằng vụ án dân sự khác theo quy định.

[2.2.6] Về việc bà P làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1043, tờ bản đồ số 24, diện tích 425m² đất tại xã B, huyện X: Ông S1 bà H cho rằng việc bà P căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 1255, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2011 để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1043 và sau đó chuyển nhượng 02 thửa đất 1043 và 158 cho ông Đặng Duy P1 là không đúng quy định pháp luật, vi phạm Điều 4 của hợp đồng ủy quyền. Đây là thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nếu ông S1, bà H không đồng ý với việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, trích lục sơ đồ vị trí đất là 5.000.000 đồng do nguyên đơn nộp tạm ứng: Yêu cầu phản tố của bị đơn ông S1, bà H được chấp nhận nên nguyên đơn bà P phải chịu. (Đã nộp xong).

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P: Yêu cầu khởi kiện của bà P được chấp nhận nên ông S1, bà H phải chịu 36.000.000 đồng + 3% x 78.327.645 đồng = 38.349.829 đồng;

[4.2] Đối với yêu cầu phản tố của ông S1, bà H: Yêu cầu phản tố của ông S1, bà H được chấp nhận toàn bộ nên bà P phải chịu 300.000 đồng;

Ông S1, bà H phải chịu trên số tiền vay phải trả cho bà P: 291.559.500 đồng x 5% = 14.577.975 đồng.

[4.3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông T, bà H2 không được chấp nhận yêu cầu độc lập nên phải chịu 300.000 đồng.

[5] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông P1, ông T và bà H2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà P, ông P1, ông T và bà H2 không được chấp nhận nên bà P, ông P1, ông T và bà H2 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, ông Đặng Duy P1, ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ các Điều 147, 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 124, 468, 574, 576, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 bà Nguyễn Thị P đối với bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H về việc tranh chấp về thực hiện công việc không có ủy quyền.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H. Ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P số tiền 878.327.645 đồng (T6 trăm bảy mươi tám triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng), gồm: 730.418.000 đồng khoản tiền bà P thực hiện thi hành án thay cho ông S1 và bà H và 147.909.645 đồng tiền lãi của số tiền này tính đến ngày 30/9/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 1255 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Văn phòng C) ngày 21/10/2011 giữa ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị P vô hiệu.

Ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi là 141.559.500 đồng (Một trăm bốn mươi một triệu năm trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng) tính đến ngày 30/9/2022. Tổng cộng là 291.559.500 đồng (Hai trăm chín mươi một triệu năm trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1444, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1445, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/6/2020 của Văn phòng công

chứng Đặng Thị T4, thành phố V giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H do bà Nguyễn Thị P làm đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Duy P1 đều vô hiệu.

Kiến nghị Cơ quan quản lý về đất đai có thẩm quyền căn cứ vào bản án để chỉnh lý, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H theo quy định pháp luật.

2.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa ông Đặng Duy P1 và ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đều vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1067, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1059, quyền số 01/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/4/2021 của Văn phòng C giữa ông Đặng Duy P1 và ông Phạm Thái T và bà Nguyễn Thị H2 đều vô hiệu.

4. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét. Nếu có yêu cầu thì khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp, trích lục sơ đồ vị trí đất là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng): Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P phải chịu. Đã nộp xong.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P: Bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H phải chịu 38.349.829 đồng (Ba mươi tám triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn tám trăm hai mươi chín đồng).

6.2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H:

6.2.1. Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 8.304.000 đồng (Tám triệu ba trăm lẻ bốn nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0008603 ngày 27/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Hoàn trả lại cho bà P số tiền 8.004.000 đồng (Tám triệu không trăm lẻ bốn nghìn đồng);

6.2.2. Ông Nguyễn Anh S1, bà Lê Thị H phải chịu 14.577.975 đồng (Mười bốn triệu năm trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008796 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông S1, bà H còn phải nộp 14.277.975 đồng (Mười bốn triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng).

6.3. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011201 ngày 28/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Đã nộp đủ.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0011328 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện Xuyên Mộc. Đã nộp đủ.

7.2. Ông Đặng Duy P1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0011329 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện Xuyên Mộc. Đã nộp đủ.

7.3. Ông Phạm Thái T, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011332 ngày 07/10/2022 của Chi cục thi hành án huyện Xuyên Mộc. Đã nộp đủ.

8. 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.

9. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS H.Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

