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

Bản án số: 86/2020/DS-PT
Ngày: 04-3-2020
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Ông Trần Quốc Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị C, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Lâm Thủy C, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp N, xã L, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 9 năm 2017).

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

1. Bà Phạm Thị Ngọc P, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp 3, xã Q, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Ngọc P: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Đường N, khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 9 năm 2017).

2. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng B: Ông Dương Tấn T2, Trưởng Văn phòng.

3. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

4. Anh Nguyễn Minh T3, sinh năm 1992.

5. Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1990.

6. Cháu Nguyễn Thị Minh T5, sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thị Minh T5: Anh Nguyễn Minh T3 và chị Nguyễn Thị Ngọc H1.

7. Anh Lê Tấn Đ, sinh năm 1982.

8. Chị Nguyễn Thị Minh H2, sinh năm 1985.

9. Cháu Lê Nguyễn Ngọc A, sinh năm 2005.

10. Cháu Lê Nguyễn Tấn T4, sinh năm 2014.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Anh và cháu Tài: Anh Lê Tấn Đ và chị Nguyễn Thị Minh H2.

11. Anh Lê Tuấn A1, sinh năm 1984.

12. Chị Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1987.

13. Cháu Lê Huỳnh Phương T6, sinh năm 2007.

14. Cháu Lê Khánh B, sinh năm 2011.

15. Cháu Lê Thảo N1, sinh năm 2013.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Thảo, cháu Bình và cháu Như: Anh Lê Tuấn A1 và chị Huỳnh Thị Kim N.

Người đại diện hợp pháp của anh Thành, chị Hương, anh Đạt, chị Hạnh, anh An, chị Ngân: Bà Đặng Thị C, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 9 năm 2019).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc P.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 24 tháng 4 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 12 năm 2018 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị C trình bày:

Ngày 10 tháng 6 năm 2016 bà có vay của ông Lâm Thủy C số tiền 50.000.000 đồng, nhưng ông C chỉ giao cho bà số tiền 43.500.000 đồng vì số tiền 5.000.000 đồng là chi phí môi giới và 1.500.000 đồng là tiền lãi, hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, hai bên không xác định thời hạn trả nợ. Khi vay tiền hai bên có làm biên nhận nhận tiền, thỏa thuận trả lãi hàng tháng.

Để đảm bảo cho khoản nợ vay trên, ông C yêu cầu bà ủy quyền cho ông C quản lý, sử dụng diện tích 356m^2, thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078789 vào sổ số 02650QSDĐ/0206-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11 tháng 8 năm 2003 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý sang tên bà vào ngày 10 tháng 12 năm 2015, trên đất có 02 căn nhà cấp 4 do gia đình bà đang ở. Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 10 tháng 6 năm 2016, số công chứng 2596, quyển số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà đã trả lãi cho ông C 1.500.000 đồng/tháng, đến cuối tháng 01 năm 2017 bà yêu cầu ông C trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để bà bán 01 căn nhà và trả tiền cho ông C nhưng ông C không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không lấy lãi, đến tháng 02 năm 2017 ông C có giao cho bà bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà mới biết ông C đã dựa vào hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2016 để chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền với đất cho người khác, ông C không giao số tiền đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà.

Bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2016, số công chứng 2596, quyển số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 3 năm 2017 giữa bà ủy quyền cho ông Lâm Thủy C với bà Phạm Thị Ngọc P đối với thửa đất số 994, tờ bản đồ số 2, diện tích 356m^2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Bà yêu cầu bà P trả cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078789 vào sổ số 02650QSDĐ/0206-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11 tháng 8 năm 2003 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý sang tên bà vào ngày 10 tháng 12 năm 2015.

Bà đồng ý trả cho ông C số tiền gốc vay 50.000.000 đồng và tiền lãi 10.000.000 đồng.

Theo biên bản hòa giải ngày 30 tháng 9 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lâm Thủy C do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T trình bày:

Tháng 10 năm 2016 ông C có cho bà M (Huỳnh Thị H) vay số tiền 50.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, việc vay tiền không xác định thời hạn trả nợ. Khi vay tiền hai bên có làm biên nhận nhận tiền. Đến tháng 01 năm 2017 bà M đã trả toàn bộ khoản tiền vay và tiền lãi cho ông C nên ông C đã hủy toàn bộ giấy tờ vay tiền giữa ông C và bà M.

Do có mối quan hệ làm ăn giữa ông C và bà M nên bà M có nhờ ông C làm hợp đồng ủy quyền giữa bà C và ông C, do đó bà C ủy quyền cho ông C quản lý, sử dụng diện tích 356m^2, thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078789 vào sổ số 02650QSDĐ/0206-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11 tháng 8 năm 2003 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý sang tên ngày 10 tháng 12 năm 2015 cho bà Đặng Thị C, hiện tại trên đất có hai căn nhà cấp 4 do gia đình bà C đang ở. Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 10 tháng 6 năm 2016, số công chứng 2596, quyển số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD.

Do tin tưởng bà M nên tháng 3 năm 2017 ông C đã đồng ý chuyển nhượng phần diện tích 356m^2, thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An mà bà C đã ủy quyền cho ông C, toàn bộ thủ tục chuyển nhượng từ ông C sang người nhận chuyển nhượng đều do bà M trực tiếp làm thủ tục, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông C không có nhận số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng.

Bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2016, số công chứng 2596, quyển số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 3 năm 2017 giữa bà Đặng Thị C ủy quyền cho ông Lâm Thủy C với bà Phạm Thị Ngọc P đối với thửa đất số 994, tờ bản đồ số 2, diện tích 356m^2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An thì ông C đồng ý. Ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc vay tiền giữa ông C và bà C vì ông C và bà C không có giao dịch vay tiền. Ông C không có nhận số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Theo biên bản hòa giải ngày 30 tháng 9 năm 2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc P do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Tháng 3 năm 2017 bà P có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 356m^2, thuộc thửa đất số 994, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An của bà Đặng Thị C, nhưng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2016 giữa bà Đặng Thị C và ông Lâm Thủy C thì ông C là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà P đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông C, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 25 tháng 3 năm 2017, tuy nhiên vẫn chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà C sang bà P và bà C, ông C chưa giao phần đất chuyển nhượng cho bà P.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà P yêu cầu ông C và bà C phải giao cho bà P phần đất nêu trên nhưng ông C và bà C vẫn không thực hiện. Hiện tại, bà P đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078789 vào sổ số 02650QSDĐ/0206-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11 tháng 8 năm 2003 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý sang tên ngày 10 tháng 12 năm 2015 cho bà Đặng Thị C.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị C yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2016, số công chứng 2596, quyển số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B và yêu cầu hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 3 năm 2017 giữa bà Đặng Thị C ủy quyền cho ông Lâm Thủy C với bà Phạm Thị Ngọc P đối với thửa đất số 994, tờ bản đồ số 2, diện tích 356m^2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An thì bà P đồng ý. Bà P yêu cầu bà C và ông C liên đới hoàn trả cho bà P số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 9 năm 2019, biên bản hòa giải cùng ngày, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H trình bày:

Bà có tên thường gọi là M. Bà và ông Lâm Thủy C, bà Đặng Thị C có quen biết nhau. Trước đây (bà không nhớ vào thời gian nào) bà có giới thiệu cho ông C và bà C về việc mua bán đất, bà không biết thỏa thuận giữa ông C và bà C về việc mua bán đất là như thế nào, bà hoàn toàn không có bất cứ giao dịch vay tiền nào với ông C và bà cũng không làm môi giới về việc vay tiền giữa ông C và bà C. Ngoài ra, bà hoàn toàn không biết về việc chuyển nhượng giữa ông Lâm Thủy C và bà Phạm Thị Ngọc P.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị C và bà Phạm Thị Ngọc P thì bà không có ý kiến gì, bà không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Do bà bận công việc nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Trong văn bản ngày 08 tháng 3 năm 2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số 2596 quyển 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 6 năm 2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1690 quyển 01-2017-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 3 năm 2017 đối với quyền sử dụng 356m^2 đất trồng lúa, thuộc thửa 994, tờ bản đồ số 2 cùng toàn bộ tài sản, các công trình xây dựng, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078789, số vào sổ 02650QSDĐ/0206-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11 tháng 8 năm 2003 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cập nhật đăng ký biến động ngày 10 tháng 12 năm 2015 là hoàn toàn đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Còn việc tranh chấp giữa bà Đặng Thị C và ông Lâm Thủy C đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết. Văn phòng Công chứng B xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T3, chị Nguyễn Thị Ngọc H1, cháu Nguyễn Thị Minh T5, anh Lê Tấn Đ, chị Nguyễn Thị Minh H2, cháu Lê Nguyễn Ngọc A, cháu Lê Nguyễn Tấn T4, anh Lê Tuấn A1, chị Huỳnh Thị Kim N, cháu Lê Huỳnh Phương T6, cháu Lê Khánh B, cháu Lê Thảo N1 do người đại diện hợp pháp bà Đặng Thị C trình bày:

Hiện tại trên nhà đất đang tranh chấp thì bà đang sống cùng các con ruột, con dâu và cháu của bà gồm anh T3, chị H1, cháu T5, anh Đ, chị H2, cháu A, cháu T4, anh A1, chị N, cháu T6, cháu B và cháu N1. Các con của bà có biết việc vay tiền và ký Hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2016 giữa bà và ông Chí đối với thửa đất 994 cùng toàn bộ tài sản trên đất. Nay các con của bà là anh T3, chị H1, anh Đ, chị H2, anh A1, chị N thống nhất ý kiến, yêu cầu của bà và không tranh chấp gì trong vụ án này.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và tổ chức hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị C về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Lâm Thủy C.

Tuyên bố:

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được xác lập ngày 10/6/2016 giữa bà Đặng Thị C với ông Lâm Thủy C, được Văn phòng Công chứng B công chứng vào ngày 10 tháng 6 năm 2016.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 25 tháng 3 năm 2017 giữa bà Đặng Thị C ủy quyền cho ông Lâm Thủy C với bà Phạm Thị Ngọc P, được Văn phòng Công chứng B công chứng vào ngày 25 tháng 3 năm 2017.

Buộc bà P phải giao trả cho bà C một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078789, số vào sổ 02650QSDĐ/0206-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11 tháng 8 năm 2003 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý sang tên bà Đặng Thị C ngày 10 tháng 12 năm 2015 đối với thửa đất số 994.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc P về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Đặng Thị C, ông Lâm Thủy C.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Phạm Thị Ngọc P phải chịu 10.900.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí: Buộc bà Phạm Thị Ngọc P phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai thu số 0005758 ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An. Bà P phải nộp thêm 7.500.000 đồng án phí còn thiếu.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị C số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0005158 ngày 19/4/2017 và biên lai thu số 0007333 ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 11 năm 2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc P làm đơn kháng cáo yêu cầu ông Lâm Thủy C, bà Đặng Thị C liên đới trả cho bà P số tiền 300.000.000đồng và liên đới chịu số tiền chi phí tố tụng.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 12/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn bà Đặng Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Lâm Thủy C do ông Nguyễn Văn T đại diện không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà P, đồng ý với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B, trình bày cho rằng, người trực tiếp đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng với bà P là bà M, bà M có nhận tiền của bà P hay không ông C hoàn toàn không biết. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc P do ông Nguyễn Văn T1 đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng bà P đã giao tiền đầy đủ cho ông C được thể hiện trong giấy tay khi xác lập hợp đồng, thể hiện ở việc giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ khi bà P đến nhà yêu cầu bà C giao nhà đất thì phát sinh tranh chấp và bà C đã làm đơn khởi kiện.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà P, kháng nghị của Viện Kiểm sát trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo thấy rằng: Bà Đặng Thị C, ông Lâm Thủy C, bà Phạm Thị Ngọc P thống nhất vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông C bà C cho rằng không có nhận của bà P 300.000.000đồng, căn cứ vào giấy thỏa thuận ngày 25-3-2017 có nội dung trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày kí nếu ông C muốn bà P nhượng lại nhà đất thì bà P sẵn sàng theo giá thỏa thuận. Như vậy, chứng tỏ bà P đã giao tiền cho ông C nên mới có thỏa thuận như vậy. Do đó, bà P kháng cáo yêu cầu ông C trả lại 300.000.000đồng là có căn cứ. Việc bà P yêu cầu bà C liên đới cùng với ông C trả tiền là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P thì bà C không biết và không có nhận tiền và tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 10-6-2016 thì ông C được toàn quyền chuyển nhượng đồng thời gánh chịu nghĩa vụ và thụ hưởng những lợi ích thu được từ công việc ủy quyền.

Về chi phí tố tụng: Các bên thống nhất vô hiệu hợp đồng, yêu cầu độc lập của bà P được chấp nhận nên bà P kháng cáo yêu cầu bà P, ông C, bà C mỗi người phải chịu 1/3 chi phí tố tụng là có căn cứ.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí là có căn cứ chấp nhận. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà P, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Ngọc P, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 279 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm đại diện Văn phòng Công chứng B, bà Huỳnh Thị H vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Bà Đặng Thị C khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 10 tháng 6 năm 2016 giữa bà C và ông C, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà C do ông C đại diện với bà P, bà P có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hoặc vô hiệu hợp đồng, bà C ông C phải hoàn trả cho bà P số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu khởi kiện của bà P tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, xác định bà P không thanh toán tiền chuyển nhượng đất nên bà P đã kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc P thấy rằng:

[4.1] Vào ngày 25 tháng 3 năm 2017 bà C và bà P đã xác lập giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng là ông Lâm Thủy C trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2016, giao dịch này được bà P và ông C thừa nhận. Việc chuyển nhượng này bà C không thừa nhận biết hoặc được ông C thông báo. Đối tượng của hợp đồng là 356m^2 đất thuộc thửa số 994 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã T huyện B, tỉnh Long An. Bên cạnh đó các bên có lập một giấy tay thỏa thuận cùng ngày thì đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 994 cùng căn nhà cấp 4 trên đất, bà P cùng người đại diện hợp pháp của bà P trình bày cho rằng ngay khi ký hợp đồng bà P đã giao cho ông C 300.000.000đồng nhưng ông C không thừa nhận có nhận số tiền này.

[4.2] Theo thỏa thuận tại đoạn 3 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng thì việc thanh toán số tiền do hai bên tự giao nhận ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Trong giấy tay thỏa thuận không ghi việc giao nhận tiền nhưng tại đoạn cuối có ghi: *"Thời hạn trong 03 tháng kể từ ngày hôm nay nếu bên B muốn bên A nhượng lại thì bên A sẵn sàng theo giá thỏa thuận"*, điều này cho thấy việc chuyển nhượng đã hoàn tất nên mới có thỏa thuận cho chuộc lại nhà đất. Trong bản tự khai ngày 15 tháng 6 năm 2017 ông C thừa nhận có cho bà C vay số tiền 50.000.000đồng và chuyển nhượng cho bà P quyền sử dụng đất nhưng thông qua bà M, lời trình bày của ông C không được bà M thừa nhận, trong khi chính ông C là người đứng ra ký hợp đồng. Ông C thừa nhận sau khi chuyển nhượng đất cho bà P, ông C đã nhận lại số tiền đã cho bà C vay 50.000.000đồng cùng 6.000.000đồng tiền lãi, điều này cho thấy rằng bà P đã giao tiền cho ông C từ hợp đồng chuyển chuyển nhượng nhà, đất. Khi hủy hợp đồng ông C phải có trách nhiệm trả tiền lại cho bà P. Việc giao dịch giữa ông C và bà M (bà H) nếu có là giao dịch riêng không có liên quan đến bà P, không được bà H và bà P thừa nhận nên Tòa án không xem xét. Trong quá trình khởi kiện yêu cầu độc lập và quá trình xét xử, bà P cùng người đại diện cho bà P thay đổi yêu cầu khởi kiện, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong đơn kháng cáo, bà P cùng người đại diện yêu cầu ông C cùng bà C trả lại số tiền đã thanh toán từ hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000đồng nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập cũng như yêu cầu kháng cáo của bà P, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của bà Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về trách nhiệm liên đới của bà C: Theo quy định tại khoản 5 Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 5 Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên được ủy quyền có nghĩa vụ giao lại tài sản đã nhận cho bên ủy quyền, tuy nhiên không có căn cú cho thấy ông C đã giao số tiền đã nhận từ bà P cho bà C nên không có căn cứ buộc trách nhiệm liên đới của bà C. Tuy nhiên bà C thừa nhận có vay số tiền 50.000.000đồng nên đồng ý trả số tiền 50.000.000đồng cùng tiền lãi là 10.000.000đồng, việc chuyển nghĩa vụ không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ nên cần buộc trách nhiệm của bà C đối

với bà P số tiền 60.000.000đồng, số tiền còn lại ông C nhận có trách nhiệm trả lại cho bà P.

[6] Từ những căn cứ trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, sửa bản án sơ thẩm.

[7] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B thấy rằng: Bà Đặng Thị C khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lâm Thủy C, yêu cầu này được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, việc Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông C chịu án phí là không đúng quy định tại Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nên chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

[8] Về chi phí tố tụng: Việc bà P kháng cáo yêu cầu ông C và bà C mỗi người chịu 1/3 chi phí tố tụng là có căn cứ do yêu cầu của bà P được chấp nhận theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí phúc thẩm: Bà P kháng cáo được chấp nhận không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc P.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 131, Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị C về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Lâm Thủy C.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được xác lập ngày 10 tháng 6 năm 2016 giữa bà Đặng Thị C với ông Lâm Thủy C, được Văn phòng Công chứng B công chứng vào ngày 10 tháng 6 năm 2016.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 25 tháng 3 năm 2017 giữa bà Đặng Thị C ủy quyền cho ông Lâm Thủy C với bà Phạm Thị Ngọc P, được Văn phòng Công chứng B công chứng vào ngày 25 tháng 3 năm 2017.

Buộc bà P phải giao trả cho bà C một bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078789, số vào sổ 02650QSDĐ/0206-LA do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11 tháng 8 năm 2003 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý sang tên bà Đặng Thị C ngày 10 tháng 12 năm 2015 đối với thửa đất số 994.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Ngọc P yêu cầu ông Lâm Thủy C bà Đặng Thị C thanh toán số tiền từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Ông Lâm Thủy C có trách nhiệm hoàn trả cho bà P 240.000.000đồng.

Bà Đặng Thị C có trách nhiệm trả cho bà P số tiền 60.000.000đồng.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Phạm Thị Ngọc P, bà Đặng Thị C và ông Lâm Thủy C mỗi người phải chịu 1/3 là 3.633.000đồng. Toàn bộ số tiền này bà P đã nộp tạm ứng, ông C bà C phải nộp lại để hoàn trả cho bà P.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Về án phí:

Bà Đặng Thị C phải chịu 3.000.000đồng án phí trên số tiền trả cho bà P nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0005158 ngày 19 tháng 4 năm 2017 và biên lai thu số 0007333 ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An, bà C còn phải nộp tiếp 2.400.000đồng.

Ông Lâm Thủy C phải chịu 600.000đồng án phí do vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng và 12.000.000đồng án phí trên số tiền trả cho bà P.

Bà Phạm Thị Ngọc P không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà P 7.500.000 đồng tạm ứng án phí bà P đã nộp theo biên lai thu số 0005758 ngày 09 tháng 10 năm 2017 và 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 0001457 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

6. Trong 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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

Các Thẩm Phán	**Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**
Trần Tấn Quốc – Trần Quốc Khánh	**Lê Thị Kim Nga**

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga