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

Bản án số: 297/2023/DS-PT
Ngày: 28-12-2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả các giao dịch dân sự bị vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hoàng

Ông Nguyễn Phước Hưng

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 281/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả các giao dịch dân sự bị vô hiệu"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 241/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2023/QĐXX-PT ngày 13 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 338/2023/QĐ-PT ngày 06/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Như Y, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số B, hẻm R, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. *(Vắng mặt)*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1984; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 26/06/2023). *(Có mặt)*

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tống Quốc T1, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số F, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. *(Vắng mặt)*

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Mai Ngọc T2, sinh năm 1989; nơi cư trú: Số E, khóm A, thị trấn H, huyện C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2023). *(Vắng mặt)*

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

1. Ông Hồ Văn H1, sinh năm 1965; *(Vắng mặt)*

2. Bà Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1971; *(Vắng mặt)*

Cùng nơi cư trú: Số A, hẻm T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà T3: ông Trần Ngọc P, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số E, đường B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 23/6/2023). *(Có mặt)*

3. Ông Đinh Anh T4, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số B, hẻm R, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. *(Vắng mặt)*

Do có kháng cáo của ông Hồ Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, tại các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như Y trình bày:*

Bà được Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố L công nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ) số bìa DC 988589, số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023, diện tích 200m^2, tọa lạc tại thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ số 85, loại đất ở đô thị. Do không có nhu cầu sử dụng đất này nên bà muốn chuyển nhượng. Được sự giới thiệu của người quen, bà và ông Nguyễn Tống Quốc T1 thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 315 với giá là 1.980.000.000 đồng. Hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc (viết tắt HĐĐC) vào ngày 10/3/2023, ông T1 đã đặt cọc cho bà 02 lần, tổng cộng là 380.000.000 đồng và cam kết ngày 10/4/2023 sẽ thanh toán đủ là 1.600.000.000 đồng. Quá trình thương lượng, ông T1 đề nghị được nhận chuyển nhượng với hình thức thế chấp thửa đất này, đề nghị với bà ủy quyền cho ông T1 thực hiện thủ tục thế chấp cho Ngân hàng, khi Ngân hàng giải ngân ông T1 sẽ thanh toán cho bà 1.600.000.000 đồng còn lại. Do đó, ngày 10/3/2023, bà đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông T1 tại Văn phòng C1 với điều kiện là nhận được tiền trên ngay khi ông T1 được Ngân hàng giải ngân. Tuy nhiên, bản thân bà không xem kỹ nội dung của Hợp đồng ủy quyền (viết tắt HĐUQ) và do cả tin nên bà đã giao cho ông T1 bản chính GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ. Mặt khác, để tránh rủi ro, bà yêu cầu ông T1 ký kết Hợp đồng vay tài sản (viết tắt HĐVTS) ngày 10/3/2023 với nội dung ông T1 nợ bà số tiền 1.600.000.000 đồng.

Theo cam kết tại HĐĐC, ông T1 phải trả đủ số tiền 1.600.000.000 đồng vào ngày 30/3/2023 nhưng ông T1 không thực hiện. Bà đã nhiều lần gọi điện thoại và tìm kiếm đến nhà của ông T1 nhưng không gặp. Đến ngày 21/04/2023, chồng bà là ông Đinh Anh T4 nhận được điện thoại, xưng tên là H1 (không rõ họ, địa chỉ, số điện thoại 0907175521) yêu cầu bà đưa bản chính căn cước công dân để làm thủ tục sang tên chuyển quyền. Lúc này, bà mới biết ông T1 không mang đất đi thế chấp Ngân hàng mà chuyển nhượng cho người khác. Như vậy, ông T1 lừa dối bà, vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng ủy quyền làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà. Bà nhiều lần đề nghị ông T1 ký tên hủy hợp đồng ủy quyền, ông T1 hứa hẹn nhưng cố tình lẫn tránh, không thực hiện.

Ngày 27/4/2023, bà Y yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp". Bà Y đã thực hiện Quyết định số: 09/QĐ-BPBĐ ngày 28/4/2023 về Buộc thực hiện biện pháp bảo đảm với số tiền 60.000.000đ tại Ngân hàng Đ, chi nhánh A. Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã ban hành Quyết định số: 09/2023/QĐ-BPKCTT ngày 28/4/2023 Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất 315, tờ bản đồ số 85, diện tích 200m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DC0988589, số vào sổ CH10003 do UBND thành phố L cấp ngày 24/2/2023 cho bà Nguyễn Thị Như Y.

Nay, bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy HĐUQ ngày 10/3/2023 và yêu cầu ông T1 trả lại cho bà bản chính GCN.QSDĐ số bìa DC 988589, số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023, yêu cầu Tòa án tuyên bố số tiền đặt cọc 380.000.000 đồng là của bà Y và yêu cầu ông T1 phải bồi thường thêm 380.000.000 đồng do ông T1 vi phạm nghĩa vụ của HĐĐC.

Bà Y yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 09/2023/QĐ – BPKCTT ngày 28/4/2023 để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án.

** Theo Đơn yêu cầu phản tố, Đơn yêu cầu độc lập và các văn bản nộp cho Tòa án, bị đơn là ông Nguyễn Tống Quốc T1 trình bày:*

Ngày 09/3/2023, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của bà Y với giá 1.980.00.000 đồng, ông đã đặt cọc cho bà Y 380.000.000 đồng và 02 bên có làm hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản cùng ngày tại Văn phòng C1. Nay, bà Y muốn chấm dứt hợp đồng ủy quyền, ông đồng ý và yêu cầu bà Y trả lại tiền cọc đã nhận là 380.000.000 đồng, yêu cầu hủy HĐVTS ngày 10/3/2023 và đồng ý hủy HĐUQ ngày 10/3/2023. Ông đồng ý trả lại cho bà Y bản chính GCN.QSDĐ số bìa DC 988589, số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 cho bà Y. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCN.QSDĐ) ngày 25/3/2023, ông yêu cầu tuyên bố là giả tạo vì ông chỉ vay của ông H1, bà Ngọc T3 số tiền là 1.000.000.000 đồng, yêu cầu ông H1, bà Ngọc T3 trả lại bản chính GCN.QSDĐ số bìa DC 988589, số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 mang tên bà Y.

** Theo Đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3 và theo các biên bản làm việc trong quá trình*

giải quyết vụ án, ông Trần Ngọc P là người đại diện hợp pháp của ông H1, bà T3 trình bày:

Ngày 25/3/2023, vợ chồng ông H1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 315 theo GCN.QSDĐ,QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CH10003 mang tên bà Nguyễn Thị Như Y và bà Y có ký giấy ủy quyền cho ông Quốc T1 vào ngày 10/3/2023. Giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, vợ chồng ông H1 đã giao đủ cho ông Quốc T1 số tiền này. Trước đó, ông Quốc T1 cũng đại diện bà Y để chuyển nhượng đất này cho ông C, bà T5 với giá 800.000.000 đồng. Trước khi ký kết HĐCN với ông Quốc T1, ông H1 có gặp trực tiếp vợ chồng bà Y để tìm hiểu và họ xác định đã ủy quyền cho ông Quốc T1. Ngày 10/5/2023, vợ chồng ông H1 nộp hồ sơ sang tên chuyển quyền tại Bộ phận một cửa. Ngày 19/5/2023, vợ chồng ông H1 nhận được thông báo Tòa án đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển quyền sử dụng thửa đất số 315. Thời gian qua, Tòa án đã tạo nhiều thời gian để các bên có sự thỏa thuận nhưng phía ông Quốc T1 thường xuyên vắng mặt, không có thiện chí. Do đó, vợ chồng ông H1 vẫn giữ yêu cầu Tòa án:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2023, được chứng nhận tại Văn phòng C1, số chứng nhận 270, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Tống Quốc T1 và ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3.

- Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng này bị tuyên bố vô hiệu, yêu cầu ông Quốc T1, bà Y có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H1, bà Ngọc T3 số tiền chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 897.600.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Anh T4 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông là chồng hợp pháp của bà Y. Thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ số 85 mà vợ ông được cấp QSDĐ là tài sản riêng của vợ ông, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Trước đó, vợ ông có rao bán thửa đất 315, diện tích 200m^2. Vợ ông có thỏa thuận trước với người môi giới là Phạm Thị Thúy H2, với người mua là Nguyễn Tống Quốc T1 về giá chuyển nhượng là 1.980.000.000 đồng, phương thức thanh toán như tại HĐĐC ngày 10/3/2023. Sáng ngày 10/3/2023, do vợ ông bận việc đột xuất, không thể ký tên hợp đồng đặt cọc nên ông có ký tên thay và nhận 210.000.000 đồng. Tại Điều 4 của HĐĐC, thỏa thuận ngày thứ 2, tức là ngày 13/3/2023, ông T1 tiếp tục giao cọc thêm 150.000.000 đồng và ông T1 đã giao 150.000.000 đồng. Cộng 03 lần đặt cọc, ông nhận đủ 380.000.000 đồng (ông đã giao lại cho vợ ông số tiền này). Còn lại 1.600.000.000 đồng, ông T1 phải thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 10/3/2023 đến ngày 10/4/2023. Do ông T1 không có tiền để trả đủ 1.600.000.000 đồng nên đề nghị vợ ông ký hợp đồng ủy quyền. Mục đích để ông T1 thực hiện thủ tục vay Ngân hàng trả tiền chuyển nhượng sớm. Vợ ông đồng ý ký HĐUQ ngày 10/3/2023. Tuy nhiên, do tin tưởng ông T1 là người quen với người chị thân thiết nhiều năm nên vợ ông ký tên HĐUQ mà không xem nội dung. Đồng thời, để bảo đảm quyền lợi cho mình nên vợ ông đề nghị ông T1 ký hợp đồng vay, thể hiện có vay của vợ ông 1.600.000.000 đồng, đây là tiền của giao dịch chuyển nhượng còn lại mà ông T1 chưa thanh toán. Sau khi

ký tên xong, ông T1 không mang đất thế chấp Ngân hàng mà chuyển nhượng cho người khác. Ông biết được là do có người gọi điện thoại yêu cầu đưa bản chính căn cước công dân để làm thủ tục sang tên và vợ ông không đồng ý nên đã khởi kiện hủy HĐUQ với ông T1. Do ông T1 là người vi phạm thỏa thuận của HĐĐC nên ông T1 yêu cầu vợ ông trả lại tài sản đặt cọc là không phù hợp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 241/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên tỉnh An Giang đã xử:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như Y do bà Y tự nguyện rút, về việc yêu cầu ông Nguyễn Tống Quốc T1 bồi thường tiền cọc là 380.000.000 (ba trăm tám mươi triệu) đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như Y:

[2.1] Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị Như Y và ông Nguyễn Tống Quốc T1.

Công nhận tài sản đặt cọc là 380.000.000 (ba trăm tám mươi triệu) đồng mà ông Nguyễn Tống Quốc T1 đã đặt cọc (Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023) thuộc về bên nhận cọc là bà Nguyễn Thị Như Y.

[2.2] Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2023, giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Như Y với bên được ủy quyền là ông Nguyễn Tống Quốc T1 (số công chứng 72, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD, đối tượng được ủy quyền: thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ địa chính số 85, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị theo GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 do UBND thành phố L cấp mang tên bà Nguyễn Thị Như Y).

[3] Không chấp nhận một phần yêu câu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Tống Quốc T1 về việc yêu cầu bên nhận đặt cọc trả lại cho ông tài sản đặt cọc là 380.00.000.000 (ba trăm tám mươi triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Tống Quốc T1. Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng vay tài sản (không có biện pháp bảo đảm) ngày 10/3/2023, giữa bên vay là ông Nguyễn Tống Quốc T1, bên cho vay là bà Nguyễn Thị Như Y (số công chứng 86, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD).

[5] Chấp nhận phần yêu cầu độc lập còn lại của bị đơn là ông Nguyễn Tống Quốc T1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2023, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Như Y, do ông Nguyễn Tống Quốc T1 đại diện với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3 là vô hiệu (số công chứng 270, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD, đối tượng chuyển nhượng thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ địa chính số 85, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị theo GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 do UBND thành phố L cấp mang tên bà Nguyễn Thị Như Y).

[6] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3, buộc ông Nguyễn Tống Quốc T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc T3 số tiền là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng.

[7] Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Như Y liên đới nghĩa vụ trả 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng.

[8] Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập còn lại của ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3 về việc buộc ông Nguyễn Tống Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Như Y liên đới bồi thường thiệt hại là 897.600.000 (tám trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng.

[9] Ông Hồ Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc T3 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sở dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DC988589, số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 do UBND thành phố L cấp mang tên bà Nguyễn Thị Như Y.

[10] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2023/QĐ – ADBPKCTT ngày 28/4/2023 về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp". Tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ địa chính số 85, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị theo GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 do UBND thành phố L cấp mang tên bà Nguyễn Thị Như Y.

(Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự).

Tuyên bố hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2023/QĐ – BPBĐ ngày 28/4/2023.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Như Y được nhận lại 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng trong tài khoản phong tỏa 70110001046653, chủ tài khoản Nguyễn Thị Như Y (tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh A - Phòng Giao dịch thành phố L), đã nộp theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/QĐ-BPBĐ, ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo, án phí và thi hành án của đương sự.

Ngày 26/9/2023, ông Võ văn H3, Nguyễn Ngọc T3 kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại toàn bộ bản án. Nguyên đơn bà Nguyễn thị Như Y1, bị đơn Nguyễn Tống Quốc T1 không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương không thỏa thuận được với nhau vẫn nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và không giao nộp tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

- Về tuân thủ pháp luật: Việc chấp hành pháp luật của đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 241/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Hồ Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc T3 trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của luật nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ đại diện của bị đơn ông Mai Ngọc T2 đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc T3, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2023: Nội dung tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền thể hiện, bà Y ủy quyền cho ông Quốc T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất do bà Y đứng tên tại các tổ chức tín dụng và ngân hàng, không có nội dung nào ông Quốc T1 được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp cho cá nhân. Từ thỏa thuận này, có cơ sở xác định bà Y và ông Quốc T1 mong muốn giao kết hợp đồng chuyển nhượng như hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023 và tạo điều kiện để ông T1 vay tiền ngân hàng để trả tiền chuyển nhượng đất.

Do đó, ông Quốc T1 là người biết rõ Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2023 là để đạt được mục đích của Hợp đồng đặt cọc cùng ngày. Tuy nhiên, khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với ông H1, bà Ngọc T3, ông Quốc T1 lại không giải thích rõ cho người nhận chuyển nhượng biết, làm cho người nhận chuyển nhượng hiểu sai về tính chất của đối tượng được chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng chưa hiểu đầy đủ, chi tiết của Hợp đồng ủy quyền giữa bà Y và ông Quốc T1. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định ông Quốc T1 không trung thực trong giao dịch chuyển nhượng đất và có hành vi lừa đối ông H1, bà Ngọc T3. Đại diện Viện kiểm sát nhận định ông H1, bà Ngọc T3 không phải là người thứ ba ngay tình. Bởi, ông H1, bà Ngọc T3 chưa từng gặp và không có sự đồng ý chuyển nhượng đất từ bà Như

Y1. Tuy nhiên người đại diện của ông H1, bà T3 cho rằng có mặt của bà Y tại Văn phòng công chứng nhưng do Hợp đồng ủy quyền giữa bà Y và ông T3 đủ để ông Quốc T1 thực hiện quyền thay cho bà Y nên không cần thiết bà Y phải ký tên; ông Quốc T1 phải có nghĩa vụ thông báo thực hiện quyền theo nội dung ủy quyền nhưng ông không thực hiện nên cấp sơ thẩm căn cứ Điều 127 của BLDS 2015, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/3/2023 vô hiệu do bị lừa dối là đúng quy định pháp luật.

[3.2] Điều 131 của BLDS 2015 quy định về hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự bị vô hiệu:

"*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…"

[3.2.1] Xét thấy, ông Quốc T1 đồng ý trả lại cho ông H1, bà Ngọc T3 1.100.000.000 đồng là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông H1, bà Ngọc T3 phải hoàn trả lại cho ông Quốc T1 bản chính GCN.QSDĐ mà ông T1 đã giao. Tuy nhiên, xét thấy bản chính GCN.QSDĐ này được cấp cho bà Y, bà Y cũng là chủ thể của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông H1, bà Ngọc T3 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Y bản chính GCN.QSDĐ, QSDHƠ và TSKGLVĐ số bìa DC 988589, số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 là có căn cứ.

[3.2.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Xét thấy, ông Quốc T1 có hành vi cố ý lừa dối khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng là có lỗi. Tuy nhiên, qua các tài liệu, chứng cứ thể hiện, giá thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 315 giữa ông Quốc T1 và bà Y vào ngày 10/3/2023 là 1.980.000.000 đồng, giá chuyển nhượng cho ông H1, bà Ngọc T3 vào ngày 25/3/2023 là 1.100.000.000 đồng, giá đất theo Chứng thư thẩm định ngày 28/7/2023 là 1.997.600.000 đồng. Như vậy, giá đất thỏa thuận giữa vợ chồng ông H1 với ông Quốc T1 thấp hơn giá thực tế là 800.000.000 đồng. Đồng thời, đến thời điểm này, không có căn cứ để xác định mức thiệt hại thực tế có xảy ra cho ông H1, bà Ngọc T3 là 897.600.000 đồng. Tại tờ Cam kết ngày 30/5/2023, ông H1, bà Ngọc T3 đã ký tên đồng ý cho ông T3 trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng vào ngày 15/6/2023, như vậy, có căn cứ xác định ông H1, bà Ngọc T3 với ông T3 hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/3/2023, và kể từ ngày 30/5/2023 các bên đã xác lập và phát sinh lại quyền và nghĩa vụ như nội dung cam kết. Do đó, cấp sơ thẩm không buộc bên ông T3 phải bồi thường theo yêu cầu của ông H1, bà Ngọc T3 là có cơ sở như phân tích của Đại diện Viện kiểm sát.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1, bà Ngọc T3 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nên Hội

đồng xét xử quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1, bà Ngọc T3, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát.

[4] Các nội dung của Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí phúc thẩm: ông H1, bà Ngọc T3 kháng cáo không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc T3.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 241/2023/DS-ST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như Y do bà Y tự nguyện rút, về việc yêu cầu ông Nguyễn Tống Quốc T1 bồi thường tiền cọc là 380.000.000 (ba trăm tám mươi triệu) đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như Y:

[2.1] Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị Như Y và ông Nguyễn Tống Quốc T1.

Công nhận tài sản đặt cọc là 380.000.000 (ba trăm tám mươi triệu) đồng mà ông Nguyễn Tống Quốc T1 đã đặt cọc (Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023) thuộc về bên nhận cọc là bà Nguyễn Thị Như Y.

[2.2] Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2023, giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị Như Y với bên được ủy quyền là ông Nguyễn Tống Quốc T1 (số công chứng 72, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD, đối tượng được ủy quyền: thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ địa chính số 85, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị theo GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 do UBND thành phố L cấp mang tên bà Nguyễn Thị Như Y).

[3] Không chấp nhận một phần yêu câu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Tống Quốc T1 về việc yêu cầu bên nhận đặt cọc trả lại cho ông tài sản đặt cọc là

380.00.000.000 (ba trăm tám mươi triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2023.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Tống Quốc T1. Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng vay tài sản (không có biện pháp bảo đảm) ngày 10/3/2023, giữa bên vay là ông Nguyễn Tống Quốc T1, bên cho vay là bà Nguyễn Thị Như Y (số công chứng 86, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD).

[5] Chấp nhận phần yêu cầu độc lập còn lại của bị đơn là ông Nguyễn Tống Quốc T1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2023, giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Như Y, do ông Nguyễn Tống Quốc T1 đại diện với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3 là vô hiệu (số công chứng 270, quyển số 01/2023/TP/CC – SCC/HĐGD, đối tượng chuyển nhượng thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ địa chính số 85, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị theo GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 do UBND thành phố L cấp mang tên bà Nguyễn Thị Như Y).

[6] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3, buộc ông Nguyễn Tống Quốc T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc T3 số tiền là 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng.

[7] Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Như Y liên đới nghĩa vụ trả 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng.

[8] Không chấp nhận phần yêu cầu độc lập còn lại của ông Hồ Văn H1, bà Nguyễn Ngọc T3 về việc buộc ông Nguyễn Tống Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Như Y liên đới bồi thường thiệt hại là 897.600.000 (tám trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng.

[9] Ông Hồ Văn H1 và bà Nguyễn Ngọc T3 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Như Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sở dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DC988589, số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 do UBND thành phố L cấp mang tên bà Nguyễn Thị Như Y.

[10] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2023/QĐ – ADBPKCTT ngày 28/4/2023 về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp". Tài sản bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là thửa đất số 315, thuộc tờ bản đồ địa chính số 85, diện tích 200m^2, mục đích sử dụng đất ở đô thị theo GCN.QSDĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CH10003 ngày 24/02/2023 do UBND thành phố L cấp mang tên bà Nguyễn Thị Như Y.

(Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự).

Tuyên bố hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2023/QĐ – BPBĐ ngày 28/4/2023.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Như Y được nhận lại 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng trong tài khoản phong tỏa 70110001046653, chủ tài khoản Nguyễn Thị Như Y (tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ - Chi nhánh A - Phòng Giao dịch thành phố L), đã nộp theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/QĐ-BPBĐ, ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[11.1] Bà Y không phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận và được nhận lại tiền tạm ứng án phí do rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Bà Y phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Do bà Y đã nộp tạm ứng án phí là 600.000 (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001698 ngày 27/4/2023 và 17.500.000 (mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002082 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, bà Y được nhận lại là 17.800.000 (mười bảy triệu tám trăm nghìn) đồng.

[11.2] Ông Quốc T1 không phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập được chấp nhận; ông T1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và phải chịu án phí có giá ngạch 64.000.000 (sáu mươi bốn triệu) đồng. Do ông Quốc T1 đã nộp tạm ứng án phí với tổng số tiên là 27.600.000 (hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0002005 ngày 03/7/2023, biên lai thu số 0002082 ngày 26/7/2023, biên lai thu số 0002150 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, ông Quốc T1 còn phải nộp án phí là 36.700.000 đồng (ba mươi sáu triệu bảy trăm nghìn) đồng.

[11.3] Ông H1 và bà Ngọc T3 không phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận và phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Ông H1, bà Ngọc T3 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch là 38.928.000 (ba mươi tám triệu chín trăm hai mươi tám nghìn) đồng. Do ông H1, bà Ngọc T3 đã nộp tạm ứng án phí 42.300.000 (bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0001955 ngày 22/6/2023 và Biên lai thu số 0002098 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, ông H1 và bà Ngọc T3 được nhận lại là 3.372.000 (ba triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn) đồng.

Án phí phúc thẩm: Ông H1, bà T3, mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000đ trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0002272 và 0002273 cùng ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; hoặc trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ về tài sản trong hoặc ngoài hợp đồng khác mà các bên không thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu

cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn cáo kháng cáo, kháng nghị.

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

Hội đồng xét xử phúc thẩm đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS Tp. Long Xuyên;
- TAND Tp. Long Xuyên;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Keo