

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 171/2025/DS-PT
Ngày: 07-3-2025
V/v tranh chấp yêu cầu vô
hiệu hợp đồng ủy quyền hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tranh chấp hợp
đồng vay tài sản

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm

Bà Nguyễn Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, 07 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 616/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 763/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953.

2. Anh Ngô Hoàng L, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: ấp R, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà B, anh L: Anh Phạm Duy M, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số A N, khu phố A, Phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp H, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Trương Ngọc O1, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khu phố T, Phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị U, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số H N, Khu phố I, Phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh Ngô Văn H, sinh năm 1973.

3. Anh Ngô Minh L1, sinh năm 1992.

4. Anh Ngô Minh S, sinh năm 1980.

5. Chị Ngô Thị Thanh G, sinh năm 1988.

6. Chị Đỗ Thị Hồng N, sinh năm 1985.

7. Cháu Ngô Đỗ Khánh N1, sinh năm 2008.

Đại diện theo pháp luật của cháu N1 là chị Đỗ Thị Hồng N và anh Ngô Hoàng L.

Cùng địa chỉ: ấp R, xã B, huyện G, Tiền Giang.

8. Chị Phan Thị Kim P, sinh năm 1979.

9. Cháu Ngô Thành D, sinh năm 2012.

10. Cháu Ngô Tiến T, sinh năm 2008.

Đại diện theo pháp luật của cháu D và cháu T là chị Phan Thị Kim P và anh Ngô Minh S.

Địa chỉ: ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

11. Văn phòng C1 – Đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Ngọc B1. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

12. Văn phòng C2, tỉnh Tiền Giang. Đại diện theo pháp luật: Bà Triệu Kim E. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Nguyễn Văn Côn, khu phố 1, phường 3, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Nay: Đường Nguyễn Văn Côn, khu phố 6, phường 2, thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị B, Ngô Hoàng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D1 trình bày:*

Ngày 20/5/2022, anh L, bà B có vay của chị Nguyễn Thị Kim O với số tiền là 100.000.000 đồng với lãi suất là 3% tháng, thời hạn vay khi có tiền trả, đồng thời để làm tin anh L có giao cho chị O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00850 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 28/11/2014 và làm giấy ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Kim O (theo yêu cầu chị O). Quá trình thực hiện, ngày 30/5/2022 anh L có trả lại cho chị O số tiền là 50.000.000 đồng, có lập biên bản giao nhận tiền. Đến tháng 6 năm 2022 anh L đã nhiều lần liên hệ với chị O để trả hết số tiền còn lại và chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị O cứ hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện sau đó không liên lạc được. Sau này anh L phát hiện chị O sử dụng hợp đồng ủy quyền để đem phân đất cấp cho hộ bà B đem bán cho bà Trương Ngọc O1.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc chị Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ thực hiện đúng thỏa thuận ngày 20/5/2022: Chị O nhận số tiền vốn 50.000.000 đồng; đồng thời giao trả lại cho bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00850 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 28/11/2014 đối với thửa đất số 9 tờ bản đồ số 41 có diện tích 1.299,9m² đất tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa Nguyễn Thị B, Ngô Hoàng L và Nguyễn Thị Kim O có số công chứng 3410 quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2022. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng số 4157 quyền số 9/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 13/6/2022 giữa Nguyễn Thị B, Ngô Hoàng L và chị Trương Ngọc O1 đối với thửa đất số 9 tờ bản đồ số 41 diện tích 1.299,9 m² tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

** Bị đơn chị Nguyễn Thị Kim O trình bày:* Chị O thừa nhận lời trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn là đúng sự thật, chị cũng biết chị đã sai vì đã thất hứa với bà B và anh L nhiều lần, chị đã đem phân đất của bà B và anh L cầm cố cho chị Ngọc O1 với hình thức là chuyển nhượng với số tiền là 800.000.000 đồng. Phần quyền sử dụng đất này là của bà B và anh L, mục đích ký hợp đồng ủy quyền là để vay tiền, vì khi anh L vay tiền chị có nói để làm tin thì một là chuyển nhượng đất hoặc là ủy quyền toàn bộ đối với phần quyền sử dụng đất đó. Khi chị đem phân đất này chuyển nhượng cho chị Ngọc O1 thì không có hỏi ý kiến của bà B và anh L. Đối với chị Ngọc O1 trên mặt giấy tờ thì chị Kim O là chuyển nhượng đất cho chị Ngọc O1, nhưng về mặt thực tế thì chị và chị Ngọc O1 thỏa thuận cầm 800.000.000 đồng và đóng lãi theo mức lãi suất ngân hàng, hàng tháng chị đóng đủ lãi cho chị Ngọc O1, tuy nhiên có vài tháng đóng lãi hơi trễ. Khi cầm cố cho chị Ngọc O1 thì chị nói đất này là do chị mua rồi.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

- *Chị Trương Ngọc O1 trình bày:* Chị Kim O có chuyển nhượng cho chị phần đất do bà B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng

ủy quyền toàn quyền quyết định đối với phần đất của bà B đứng tên. Chị nhận chuyển nhượng với giá là 800.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi là 300.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng đất chị giao toàn bộ số tiền là 800.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Kim O nhận tại Phòng C4, giao tiền 01 lần vào ngày 13/6/2022 (Có biên nhận). Chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00850 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 28/11/2014. Nội dung thay đổi sau khi được cấp giấy chứng nhận tại trang 3 “Chuyển nhượng cho bà: Trương Ngọc O1, N2 sinh 1981,...Theo hồ sơ số 000850.CN.001 ngày 20/7/2022.” Gần 02 tháng sau khi mua đất, chị xuống nhận đất để sử dụng thì mới biết anh L đang ở trên đất. Khi mua đất chỉ biết chị Kim O chứ không biết bà B và anh L là ai. Nay chị yêu cầu anh L, bà B di dời tài sản ra khỏi phần đất trả lại đất cho chị vì hiện nay chị là người sở hữu hợp pháp thửa đất này.

- *Văn phòng C2 trình bày:* Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L (đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Kim O) và chị Trương Ngọc O1 là đúng theo quy định của pháp luật công chứng hiện hành. Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn thì Văn phòng C2 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Văn phòng C5:* Việc công chứng hợp đồng ủy quyền hộ bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L và chị Nguyễn Thị Kim O là đúng theo quy định của pháp luật công chứng hiện hành. Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn thì Văn phòng C1 không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Chị Đỗ Thị Hồng N trình bày:* Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Anh Ngô Văn H, anh Ngô Minh L1, anh Ngô Minh S, chị Ngô Thị Thanh G, chị Phan Thị Kim P vắng mặt không trình bày ý kiến.*

Tại Bản án sơ thẩm số 260/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Các Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131, 288, 407, 408, 463, 466, 468, 562, 563 Bộ luật dân sự; Các Điều 12, 95, 106, 166, 167 và 195 Luật đất đai 2013; Điều 26, 35, 147, khoản 3 Điều 200, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, Ngô Hoàng L.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa Nguyễn Thị B, Ngô Hoàng L và Nguyễn Thị Kim O có số công chứng 3410 quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2022 được công chứng tại Văn phòng C1. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 9 tờ bản đồ số 41 có diện tích 1.299,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00850 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 28/11/2014 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L. Đại diện theo ủy quyền của bà B, anh L là chị Nguyễn Thị Kim O bên nhận chuyển nhượng là chị Trương Ngọc O1. Hợp đồng có số công chứng số 4157 quyền số 9/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 13/6/2022 là vô hiệu.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L, chị Nguyễn Thị Kim O cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trương Ngọc O1 số tiền tiền 800.000.000 đồng (T1 trăm triệu đồng). Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi chị Trương Ngọc O1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L, chị Nguyễn Thị Kim O chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Kim O số tiền vay vốn và lãi tổng cộng là 72.666.600 đồng (Bảy mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm đồng). Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi chị Nguyễn Thị Kim O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L, chị Nguyễn Thị Kim O chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Trương Ngọc O1 về việc yêu cầu anh Ngô Hoàng L, bà Nguyễn Thị B di dời tài sản ra khỏi phần đất trả lại đất.

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

- Ngày 18/9/2024, nguyên đơn Nguyễn Thị B, Ngô Hoàng L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của TAND huyện G, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc chị Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ trả cho chị Trương Ngọc O1 số tiền 800.000.000 đồng, không đồng ý liên đới trả số tiền trên cho chị Ngọc O1.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Xuất phát từ hợp đồng vay giữa bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L với chị Nguyễn Thị Kim O vay số tiền 100.000.000 đồng nên chị Kim O yêu cầu bà B, anh L phải ủy quyền cho chị Kim O được toàn quyền định đoạt

thửa đất số 9 do bà Nguyễn Thị B đứng tên quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó chị Kim O lại đem thửa đất chuyển nhượng cho chị Trương Ngọc O1 với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng. Bà B, anh L không nhận tiền chuyển nhượng của chị Ngọc O1, việc chuyển nhượng do chị Kim O tự định đoạt không thông qua ý kiến của bà B, anh L nên bà B, anh L không đồng ý liên đới cùng chị Kim O trả số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng cho chị Ngọc O1.

Bị đơn Nguyễn Thị Kim O vắng mặt, không có kháng cáo.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trương Ngọc O1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ của vụ án và xét xử đúng quy định của pháp luật. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn không chứng minh được việc bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L bị lừa dối để ký hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2022. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Việc bà B cho rằng không lường trước hậu quả việc chị Kim O chuyển nhượng cho chị Ngọc O1 là không có cơ sở vì bà B ủy quyền cho chị Kim O được toàn quyền đối với thửa đất số 9 kể cả chuyển nhượng nên bà B, anh L phải chịu trách nhiệm với việc ủy quyền của mình. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Nguyễn Thị Kim O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quy định tại Điều 124, 463, 562 Bộ luật Dân sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định; Ngày 20/5/2022 bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L ký hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Kim O thay mặt bà B, anh L quản lý, sử dụng, chị O được toàn quyền định đoạt thửa đất theo quy định luật đất đai, phần đất tại ấp R, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ 41, diện tích 1.299,9m² theo GCNQSDĐ số CH00850 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B. Quá trình giải quyết vụ án anh L cho rằng do anh L vay số tiền 100.000.000 đồng của chị Kim O nên hai bên thống nhất thỏa thuận, ngày 20/5/2022 anh L và bà B ký thêm hợp đồng ủy quyền cho chị Kim O định đoạt thửa đất nói trên trong thời hạn vay tiền để đảm bảo khoản nợ vay. Phía bị đơn Nguyễn Thị Kim O thừa nhận mục đích ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay tiền, thỏa thuận khi nào anh L trả khoản nợ vay thì chị sẽ hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2022 nhưng đến ngày 13/6/2022 chị Kim O ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 9 tờ bản đồ số 41, diện tích 1.299,9m² cho chị Trương Ngọc O1 với giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng. Chị Kim O đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng, chị Trương Ngọc O1 đã làm thủ tục đăng ký sang tên và đứng tên quyền sử dụng đất.

Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3410, quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2022 ký kết giữa bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L và chị Nguyễn Thị Kim O, nội dung ủy quyền cho chị Kim O thực hiện các công việc đối với thửa đất số 9 như sau: “Được quyền, quản lý, sử dụng, cho thuê...đăng ký chỉnh lý biến động đất đai, nhận cọc, chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất”.

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, xác định thời điểm 28/11/2014, thửa đất số 9 tờ bản đồ 41, diện tích 1.299,9m² tại ấp R, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B.

Xét tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà B vào ngày 28/11/2014 thì hộ bà B gồm có: Bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L, anh Ngô Văn H, anh Ngô Minh L1, anh Ngô Minh S, chị Ngô Thị Thanh G, chị Phan Thị Kim P nhưng hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2022, chỉ có bà Nguyễn Thị B và anh Ngô Hoàng L ký tên ủy quyền cho chị Kim O định đoạt toàn bộ thửa đất mà không có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ là không đúng với quy định pháp luật. Đồng thời, hai bên thừa nhận mục đích việc ký kết hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng vay tài sản nhưng nội dung hợp đồng ủy quyền cho định đoạt toàn bộ thửa đất là giả tạo. Do đó, hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng

L và chị Nguyễn Thị Kim O bị vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay theo quy định Điều 124 BLDS.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L (đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Kim O) và chị Trương Ngọc O1 Hợp đồng có số công chứng số 4157 quyền số 9/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 13/6/2022. Do hợp đồng ủy quyền giữa bà B, anh L ủy quyền cho chị Kim O là vô hiệu như đã phân tích trên nên dẫn đến hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Kim O đại diện ủy quyền ký với chị Ngọc O1 là vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L và chị Nguyễn Thị Kim O; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L (đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Kim O) và chị Trương Ngọc O1 vô hiệu là có căn cứ đúng pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L không đồng ý nghĩa vụ liên đới với chị Kim O trả cho chị Trương Ngọc O1 số tiền 800.000.000 đồng vì anh L, bà B không có nhận tiền của chị Trương Ngọc O1, thấy rằng:

Xét Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2022 được giao kết trên cơ sở hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị B, Ngô Hoàng L và chị Nguyễn Thị Kim O2. Theo đó, chị Kim O2 đại diện cho bà B, anh L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 9, tờ bản đồ 41, diện tích 1.299,9m² cho chị Trương Ngọc O1 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị Kim O2 và chị Ngọc O1 thỏa thuận bên ngoài giá trị thực tế hợp đồng là 800.000.000 đồng và đã nhận của Ngọc O1 đã số tiền 800.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định, giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 800.000.000 đồng.

Căn cứ hợp đồng ủy quyền ký ngày 20/5/2022 giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L với người nhận ủy quyền Nguyễn Thị Kim O thể hiện tại Điều 4 quy định *“Bên B có nghĩa vụ thực hiện công việc theo ủy quyền và thông báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó... Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định pháp luật”*.

Xét thấy: Tại biên bản hòa giải ngày 25/11/2022 (bút lục 65) chị Kim O thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 9 cho chị Ngọc O1, chị không có hỏi ý kiến bà B, anh L và khi chuyển nhượng chị Kim O nhận số tiền 800.000.000 đồng của chị Ngọc O1, chị không giao cho bà B, anh L số tiền trên và không thông báo cho bà B, anh L biết việc giao dịch chuyển nhượng giữa chị Kim O và chị Ngọc O1. Lời trình bày của chị Kim O phù hợp với lời trình bày của bà B, anh L không biết việc chuyển nhượng đất giữa chị Kim O với chị Ngọc O1 và cũng không nhận tiền chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định chị Kim O vi phạm thỏa thuận với bà B2, anh L.

Xét chị Nguyễn Thị Kim O đại diện cho bà B, anh L ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với chị Trương Ngọc O1 nhưng hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L với chị Nguyễn Thị Kim O bị vô hiệu như đã phân tích trên. Chị Kim O tự ký hợp đồng với chị Ngọc O1 và nhận tiền của chị Ngọc O1, không có thông báo cho bà B, anh L biết nên không làm phát sinh trách nhiệm của bà B, ông L với chị Ngọc O1.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà B, anh L liên đới với chị Kim O trả cho chị Ngọc O1 số tiền 800.000.000 đồng là không phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B và anh L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

[4] Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với một phần nhận định trên nên chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 260/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131, 288, 407, 408, 463, 466, 468, 562, 563 Bộ luật dân sự; Các Điều 12, 95, 106, 166, 167 và 195 Luật đất đai 2013; Điều 26, 35, 147, khoản 3 Điều 200, Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn L2.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa Nguyễn Thị B, Ngô Hoàng L và Nguyễn Thị Kim O có số công chứng 3410 quyền số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/5/2022 được công chứng tại Văn phòng C1. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 9 tờ bản đồ số 41 có diện tích 1.299,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00850 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 28/11/2014 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L. Đại diện theo ủy quyền của bà B, anh L là chị Nguyễn Thị Kim O bên nhận chuyển nhượng là chị Trương Ngọc O1. Hợp đồng có số công chứng số 4157 quyền số 9/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 13/6/2022 là vô hiệu.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ trả cho chị Trương Ngọc O1 số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Thực hiện trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi chị Trương Ngọc O1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Nguyễn Thị Kim O chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Buộc bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Kim O số tiền vay vốn và lãi tổng cộng là 72.666.600 đồng (Bảy mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm đồng). Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi chị Nguyễn Thị Kim O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng Lâm C thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Trương Ngọc O1 về việc yêu cầu anh Ngô Hoàng L, bà Nguyễn Thị B di dời tài sản ra khỏi phần đất trả lại đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Về án phí:

Bà Nguyễn Thị B, anh Ngô Hoàng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H1 lại anh Ngô Hoàng L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013567 ngày 19/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Ngô Hoàng L phải chịu 1.816.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 3.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0028215 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên được hoàn lại 1.633.300 đồng.

Chị Nguyễn Thị Kim O phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

H1 lại chị Trương Ngọc O1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0028759 ngày 19/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

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

Án tuyên lúc 08 giờ 00 phút ngày 07 tháng 3 năm 2025 có mặt anh M và Đại diện Viện kiểm sát. Vắng mặt chị O1, bà U./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G.
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy