

Bản án số: 225/2021/DS-PT

Ngày: 28/04/2021

V/v “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
hợp đồng ủy quyền vô hiệu; yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy
giấy chứng nhận QSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Nhường, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Bà Phạm Thị Thanh Tuyết, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 04 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 473/2021/QĐ-PT ngày 22/03/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: D12/331 ấp 4, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của bà Nguyễn Thị B (văn bản ủy quyền có sự chứng nhận của Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh T, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 30/10/2020):

Ông Phan Thanh H, sinh năm 1967 (có mặt);

2. Bị đơn:

Ông Ngô Đình H, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: 168/8 đường B, phường 24, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị Kim C, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: 168/8 đường B, phường 24, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Phạm Phú C, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: D12/331 ấp 4, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Trần Tử N, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: 120/69 đường T, phường 2, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi của ông Trần Tử N:

Luật sư Châu Văn T, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: 120/69 đường T, phường 2, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Trần Văn Ú, sinh năm 1963 (vắng mặt);

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

3.6. Ông Trần Văn N, sinh năm 1961 (vắng mặt);

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

3.7. Ông Đoàn Công D, sinh năm 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 2/5 xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.8. Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ (chuyển đổi từ Văn phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An) (đương sự yêu cầu xét xử vắng mặt-văn bản số ghi ngày 12/04/2021);

Địa chỉ: 27-28 lô A, khu dân cư T, quốc lộ 50, thị trấn C, tỉnh Long An.

3.9. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T (chuyển đổi từ Văn phòng Công chứng C) (vắng mặt);

Địa chỉ: 16 đường N, ấp H 1, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An (đương sự yêu cầu xét xử vắng mặt-văn bản của ông Nguyễn Hoài T, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C ghi ngày 16/10/2020);

Địa chỉ: 27-28 lô A, khu dân cư T, quốc lộ 50, thị trấn C, tỉnh Long An.

3.11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (vắng mặt);

Địa chỉ: 137 quốc lộ 1A, phường 4, thành phố T, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:*

-Bà Nguyễn Thị B (là nguyên đơn);

-Ông Phạm Phú C (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 14/6/2015; đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 26/12/2016 và ngày 19/5/2017, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B như sau:

Ông Phạm Phú C và bà Nguyễn Thị B chung sống với nhau từ năm 2002 đến nay, không đăng ký kết hôn.

Vào ngày 18/08/2011, bà B (là bên ủy quyền) và ông Nguyễn Đình H (là bên nhận ủy quyền) ký kết hợp đồng ủy quyền, công chứng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An (số công chứng: 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/HDGD ngày 18/08/2011), nội dung chính như sau:

- Bà B ủy quyền cho ông H được quyền quản lý, sử dụng; ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho đối với tài sản ủy quyền là quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất 1121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528 m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO 796692, số vào sổ: 3721, ngày 03/02/2009 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà B); thời hạn ủy quyền là 10 năm, kể từ ngày 18/08/2011 đến 18/08/2021.

Về thực chất, hợp đồng ủy quyền nói trên nhằm để che giấu giao dịch vay tiền giữa bà B (là người vay) và ông H (là người cho vay) theo văn bản “*Bản thỏa thuận và cam kết*” ngày 18/08/2011.

Theo giao dịch vay tiền xác lập vào cùng ngày 18/08/2011, ông Hùng cho bà B vay số tiền 50.000.000 đồng nhưng yêu cầu bà B phải ký kết hợp đồng ủy quyền (quyền sử dụng đất) để bảo đảm cho khoản tiền vay. Hai bên thỏa thuận lãi suất là 5% tháng (tương đương 2.500.000 đồng/tháng), thời hạn vay 03 tháng.

Khi cho vay, ông H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1121 của bà B; khi nào trả hết số tiền vay, ông H sẽ hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền vào ngày 18/08/2011 và nhận tiền xong, bà B đã trả tiền lãi hàng tháng như sau: có khi đưa trực tiếp cho ông H, có khi bà B chuyển khoản qua tài khoản của ông H, nhưng không lập giấy biên nhận. Kể

từ tháng 04/2012 cho đến nay, bà B không trả tiền lãi, bởi vì số tiền vay được, bà B cho người bạn mượn lại và người này đã bỏ đi nơi khác.

Sau đó, vào ngày 13/09/2011 bà B vay tiếp 10.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, hứa sẽ trả lại trong vài tháng. Nhưng khi nhận 10.000.000 đồng, ông H lấy lại 5.000.000 đồng (tính tiền lãi), chỉ còn lại 5.000.000 đồng.

Đến năm 2015, chồng bà B (là ông C) mới biết sự việc nói trên (việc bà B tự ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H). Sau đó, bà B đồng ý trả tổng số tiền vốn gốc và lãi là 145.000.000 đồng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông H không đồng ý, yêu cầu phải trả số tiền cả vốn và lãi là 280.000.000 đồng.

Bà Bạch cho rằng thửa đất số 1121 nói trên, là tài sản chung của bà B và ông C. Hiện nay, bà B chỉ đồng ý trả cho ông H số tiền vốn là 60.000.000 đồng và số tiền lãi theo lãi suất do Nhà nước quy định.

Bà B khởi kiện, yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/HDDG ngày 18/08/2011 được ký kết tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An;
- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 21/01/2013 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H và bà Đỗ Thị Kim C;
- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528 m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Kim C vào ngày 04/02/2013;
- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD lập vào ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim C và ông Trần Tử N;
- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528 m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An do phòng Tài nguyên Môi trường huyện C cấp cho ông Trần Tử N vào ngày 07/06/2016.

Bị đơn là ông Ngô Đình H trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 18/08/2011, bà Nguyễn Thị B vay 50.000.000 đồng của ông H, thời hạn vay là 03 tháng, tiền lãi mỗi tháng là 2.500.000 đồng.

Cùng vào ngày 18/08/2011, để bảo đảm cho khoản tiền nói trên, hai bên ký kết hợp đồng ủy quyền, nội dung như sau: bà B ủy quyền cho ông H được quản lý, sử dụng, ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho đối với thửa đất 1121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528 m² tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh

Long An. Bà B cũng cam kết rằng nếu hết 03 tháng mà không trả được số tiền đã vay, ông H có quyền bán đất để lấy lại số tiền đã cho vay.

Sau đó, vào ngày 13/09/2011, bà Nguyễn Thị B vay tiếp 10.000.000 đồng, không xác định thời hạn.

Sau khi hết thời hạn 03 tháng vay tiền, bà Nguyễn Thị B không trả tiền cho ông H, cũng không bồi thường theo như thỏa thuận; việc bà B cho rằng đã trả tiền lãi trong 8-9 tháng, là không đúng sự thật.

Đến ngày 21/01/2013, ông H ký hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên cho bà Đỗ Thị Kim C (là vợ của ông H). Sau đó, vào ngày 10/05/2016, bà Kim C đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Tử N.

Ông Hùng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền số 10893 ngày 21/01/2013 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2013, ông H yêu cầu bà Nguyễn Thị B phải trả lại tổng số tiền vốn gốc và số tiền bồi thường chậm thanh toán, tính từ ngày 19/11/2011 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 19/05/2017 là 225.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Kim C trình bày ý kiến như sau:

Bà C đồng ý với lời trình bày của ông H. Bà C cho rằng đương sự không trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Tử N, sự việc diễn ra như sau: ông H-bà C chuyển nhượng thửa đất 1121 cho ông Đoàn Công D (với giá 300.000.000 đồng). Sau đó, ông D chuyển nhượng lại cho ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tử N trình bày ý kiến như sau:

Vào ngày 10/05/2016, ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, của vợ-chồng bà C-ông H. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/05/2016 tại Văn phòng Công chứng C, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Ông N đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông H-bà C tại Văn phòng công chứng. Vì ở thành phố Hồ Chí Minh ông N vẫn để đất trống; ông N không tranh chấp về số cây trồng trên đất. Hiện nay ông N đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1121.

Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

Trong trường hợp nếu phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông H, bà C, thì ông N yêu cầu ông H, bà C phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất, tính theo giá thị trường (theo chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 10/04/2019 của Công ty CP Thương mại-Dịch vụ-Tư vấn Hồng Đ, giá trị đất vào tháng 04/2019 là 2.613.689.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày ý kiến như sau:

Bà H là vợ của ông Trần Tử N; bà H đồng ý với yêu cầu của ông N, và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Công D trình bày ý kiến như sau:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp nói trên, là của ông H, bà C.

Vào năm 2016, do quen biết với ông H, bà C nên ông D đứng ra làm môi giới chuyển nhượng thửa đất này cho bên bán là ông H, bà C và bên mua là ông N. Ông D và ông H, bà C đưa ông N đến xem hiện trạng đất. Khi đó, đất bỏ trống, cây tạp mọc hoang, không có ai tranh chấp.

Do ông H, bà C có sổ đỏ hợp lệ nên ông N đồng ý mua đất. Hợp đồng chuyển nhượng lập tại Văn phòng công chứng Cần G, ông N trực tiếp giao 350.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho vợ-chồng ông H, bà C.

Ông D hoàn toàn không nhận tiền từ ông N mà do ông H, bà C nhận. Sau khi hai bên hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H, bà C trả cho ông D số tiền 50.000.000 đồng (tiền công môi giới).

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, thì ông D không đồng ý trả lại số tiền môi giới đã nhận.

Ông D yêu cầu xét xử vắng mặt đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn N trình bày ý kiến như sau:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Trần Văn Ú.

Ông Ú bán cho vợ chồng ông C, bà B khoảng năm 2007; bà B nhờ ông N và ông Ú trông nom đất, trên đất có một số cây tự mọc. Trong trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất là của ai, ông Ú, ông N đồng ý giao đất cho người đó và không có yêu cầu gì trong vụ án này; yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Ú trình bày ý kiến như sau:

Ông C, bà B có nhờ ông Ú và ông N trông nom đất, trên đất có một số cây tự mọc.

Trong trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất là của ai, ông Ú ông N đồng ý giao đất cho người đó và không có yêu cầu gì trong vụ án này; yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Lê Văn Đ trình bày ý kiến như sau (văn bản số 24/CV-VPCCLVĐ ngày 27/05/2019):

Văn phòng công chứng Lê Văn Đ được chuyển đổi từ Phòng Công chứng số 02 tỉnh Long An.

Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/ HDDG ngày 18/8/2011 được ký kết tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An giữa bà Ngô Thị B với ông Ngô Đình H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2013 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H và bà Đỗ Thị Kim C được công chứng viên tiếp nhận, thụ lý theo đúng trình tự, thủ tục. Các bên tham gia trong hợp đồng đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung và ký trước mặt công chứng viên. Việc công chứng tuân thủ đúng Luật công chứng năm 2014.

Văn phòng công chứng Lê Văn Đ yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T trình bày ý kiến như sau (văn bản số 13/CV-VPCC ngày 27/5/2019):

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T được chuyển đổi từ Văn phòng Công chứng C.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/05/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim C và ông Trần Tử N được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T yêu cầu xét xử vắng mặt đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An trình bày ý kiến như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528 m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An cho bà Đỗ Thị Kim C vào ngày 04/02/2013 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện C yêu cầu xét xử vắng mặt đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trình bày ý kiến như sau:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528 m² tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An cho ông Trần Tử N vào ngày 07/06/2016 là đúng trình tự, thủ tục luật định.

Bà Bạch khởi kiện, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Tử N là không có căn cứ; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An yêu cầu xét xử vắng mặt đương sự.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 29/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” với bị đơn ông Ngô Đình H.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/ HDDG ngày 18/8/2011 được ký kết tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị B và ông Ngô Đình H.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000709, quyền số 01TP/CC-SCC/ HDDG ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị B do ông Ngô Đình H là người đại diện theo ủy quyền và bà Đỗ Thị Kim C;

1.3. Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim C và ông Trần Tử N;

1.4. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.528m² (diện tích đo đạc thực tế 1.391 m²) tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Đỗ Thị Kim C ngày 04/02/2013.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.528 m² (diện tích đo đạc thực tế 1.391 m²) tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An do phòng Tài nguyên Môi trường huyện C cấp cho ông Trần Tử N ngày 07/6/2016.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tử Nam về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim C và ông Trần Tử N.

Buộc ông Ngô Đình H và bà Đỗ Thị Kim C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim C và ông Trần Tử N.

Ông Trần Tử N được tiếp tục sử dụng thửa đất thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.528 m² (diện tích đo đạc thực tế 1.391 m²) tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An do phòng Tài nguyên Môi trường huyện C cấp cho ông Trần Tử N ngày 07/6/2016 và được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

Ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim C, bà Nguyễn Thị B, ông Trần Văn Ú, ông Trần Văn N không được quyền ngăn cản ông Trần Tử N thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án thì cơ quan thi hành án có quyền ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 29-2019 ngày 07/03/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 04/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Phú C, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Vào ngày 10/12/2019, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B, có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự trình bày ý kiến như sau:

- Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nói trên;

- Người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa Phúc thẩm nhưng họ không có văn bản thay đổi ý kiến đã nêu ra trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp Phúc thẩm.

Luật sư Châu Văn T bảo vệ quyền lợi cho ông Trần Tử N vắng mặt tại phiên tòa Phúc thẩm nhưng có gửi văn bản trình bày ý kiến bảo vệ quyền lợi cho ông Trần Tử N (văn bản ghi ngày 28/04/2021). Tại văn bản trình bày ý kiến, Luật sư đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà B và ông C, giữ nguyên bản án Sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án các cấp và đương sự tham gia tố tụng thực hiện đúng luật tố tụng;

-Về nội dung giải quyết vụ án:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Tòa án cấp Sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án Sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp Phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 20/10/2020 nhưng phải hoãn phiên tòa do có đương sự vắng mặt.

Tòa án cấp Phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ hai vào ngày hôm nay; các đương sự đã được triệu tập hợp lệ. Tại phiên tòa, có mặt ông Phan Thanh H (là người đại diện của bà Nguyễn Thị B), ông Phạm Phú C và ông Trần Tử N, trong đó, bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Phú C là người kháng cáo bản án Sơ thẩm; vắng mặt các đương sự còn lại.

Xét thấy phiên tòa Phúc thẩm đã được mở đến lần thứ hai, hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp Phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

[2]Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1]Căn cứ các tài liệu, chứng cứ của vụ án; lời thừa nhận của bà Nguyễn Thị B, ông Phạm Phú C và ông Ngô Đình H, có căn cứ xác định sự việc xảy ra như sau:

Vào ngày 18/08/2011, ông Ngô Đình H (người cho vay) cho bà Nguyễn Thị B (người vay tiền) vay số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 5%/ tháng (tương đương 2.500.000 đồng/tháng), thời hạn vay 03 tháng; giao dịch giữa hai bên xác lập dưới hình thức là “*Bản thỏa thuận và cam kết*” ghi ngày 18/08/2011 có chữ ký của hai bên đương sự.

Cùng vào ngày 18/8/2011, bà Bạch có lập hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/ HDGD ngày 18/08/2011 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An với nội dung ủy quyền cho ông Ngô Đình H thay mặt bà Nguyễn Thị B, toàn quyền quyết định việc quản lý, sử dụng, ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho đối với tài sản ủy quyền là quyền sử dụng thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528 m², loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An mà Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Cần Giuộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B vào ngày 03/2/2009 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 796692 (số vào sổ là 3721); thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày 18/08/2011 đến 18/08/2021.

Sau khi ký kết hợp đồng vay tiền và hợp đồng ủy quyền, bà Nguyễn Thị B giao cho ông Ngô Đình H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 nói trên. Hai bên thỏa thuận tiếp theo rằng, khi nào bà Nguyễn Thị B trả đủ số tiền vay, thì ông Ngô Đình H phải hủy hợp đồng ủy quyền ký tại phòng công chứng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà Nguyễn Thị B.

[2.2] Như vậy, thỏa thuận vay tiền và thỏa thuận ủy quyền nói trên, xác lập giữa ông Ngô Đình H (bên cho vay) và bà Nguyễn Thị B (bên vay), về bản chất, là giao dịch vay tiền có bảo đảm bằng tài sản (tài sản bảo đảm trong giao dịch này, là quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.528 m², thửa số 1121, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An).

[2.3] Vì nhận xét và đánh giá không đúng bản chất của giao dịch giữa hai bên đương sự trong vụ án, nên Tòa án cấp Sơ thẩm đã xét xử không đúng ở những vấn đề sau đây:

- Thỏa thuận vay tiền và thỏa thuận ủy quyền xác lập giữa ông Ngô Đình H (bên cho vay) và bà Nguyễn Thị B (bên vay), là giao dịch vay tiền có bảo đảm bằng tài sản (tài sản bảo đảm trong giao dịch này, là quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.528 m², thửa số 1121, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An). Điều này thể hiện rõ ràng tại “*Bản thỏa thuận và cam kết*” ngày 18/08/2011, như sau:

“...Bên B cam kết hủy hợp đồng số.....được ký kết ngày....Tại phòng công chứng C, Tỉnh Long An Khi Bên A trả đủ số tiền là: 50.000.000 đ (năm mươi triệu đồng chẵn) Và tiền bồi thường mỗi tháng là: 2.500.000 đ Cho Bên B.

Nếu sau 3 tháng Bên A không thực hiện đúng như trên Bên B sẽ đóng thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân và tiến hành sang tên sổ và Bán theo Đúng quy định của pháp luật. Bên A và Bên B thực hiện bản thỏa thuận và cam kết này và chịu trách nhiệm trước pháp luật”;

(bên A là bà Nguyễn Thị B; bên B là ông Ngô Đình H).

Sự thỏa thuận nói trên không cho phép bên ông Ngô Đình H, khi quá hạn thời hạn trả nợ mà bên bà Nguyễn Thị B không trả được nợ, thì được quyền lấy toàn bộ tài sản bảo đảm để trừ hết vào số tiền vay chưa trả. Điều này phù hợp với quy định của pháp luật về việc thế chấp (bất động sản) trong giao dịch vay tiền, cụ thể là trong giao dịch vay tiền có thế chấp tài sản (là bất động sản), khi quá hạn hạn mà người vay tiền không trả nợ (hoặc không trả nợ đầy đủ), thì người cho vay (cũng là người nhận thế chấp tài sản) chỉ có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để lấy lại khoản tiền đã cho vay theo quy định; sau khi phát mại tài sản bảo đảm, trừ vào số tiền còn nợ (cùng với những chi phí cho việc phát mại), thì khoản tiền còn lại (nếu có) sẽ phải trả lại cho người vay tiền (cũng là người chủ sở hữu tài sản bảo đảm).

Như vậy, việc Tòa án cấp Sơ thẩm cho rằng khi quá thời hạn trả nợ, bên ông Ngô Đình H có quyền lấy toàn bộ tài sản (là quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.528 m², thửa số 1121, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An) của bà Nguyễn Thị B để trừ vào số tiền đã vay, là đánh giá chứng cứ không đúng và giải quyết vụ án không đúng pháp luật.

-Giao dịch vay tiền xác lập vào ngày 18/08/2011 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Ngô Đình H là giao dịch vay tiền có lãi với lãi suất 5% mỗi tháng (trả tiền lãi 2.500.000 đồng mỗi tháng trên số tiền vốn vay 50.000.000 đồng). Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch vay tiền, Khoản 1 Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về lãi suất cho vay tiền, như sau: “1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng”. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp Sơ thẩm không thu thập chứng cứ nhằm xác định rằng theo quy định của pháp luật, ông Ngô Đình H được quyền ấn định lãi suất tối đa là bao nhiêu, để từ đó giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Trong khi chưa làm rõ vấn đề này, Tòa án cấp Sơ thẩm chấp nhận cho ông Ngô Đình H được quyền lấy toàn bộ tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị B, để bán lại cho người khác (là ông Trần Tử N vào năm 2016) với giá tiền, theo sự thừa nhận của đương sự, là 350.000.000 đồng, trong khi số tiền vốn vay ban đầu chỉ là 50.000.000 đồng, là chưa bảo đảm quyền lợi của bà Bạch theo quy định của pháp luật.

[2.4] Một tình tiết khác cũng cần lưu ý, đó là theo bản chứng thư thẩm định giá số 31/10/04/2019/TĐGLA-BDS ngày 10/04/2019 của công ty CP Thương mại, Dịch vụ và Tư vấn H, thì giá trị của thửa số 1121, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An nói trên, vào tháng 04/2019, là 2.613.689.000 đồng.

Nếu căn cứ chứng thư thẩm định giá, thì kể từ ngày ông Trần Tử N mua phần đất nói trên (vào năm 2016 với giá 350.000.000 đồng), tính đến tháng

04/2019, chỉ trong vòng 03 năm mà giá trị đất đã tăng lên hơn 07 lần. Khi giải quyết vụ án, Tòa án cần xem xét đến tình tiết này để xác định sự thật khách quan của vụ án, bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự tham gia tố tụng.

[3] Với những tình tiết phân tích nói trên, Tòa án cấp Phúc thẩm không thể bổ sung những sai sót của Tòa án cấp Sơ thẩm.

Do đó, Tòa án cấp Phúc thẩm hủy bản án Sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp Sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1/Hủy bản án Sơ thẩm số 83/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục Sơ thẩm.

2/Về án phí Phúc thẩm: đương sự không phải chịu. Trả lại cho ông Phạm Phú C và bà Nguyễn Thị B, mỗi người là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0000661 ngày 04/12/2019 và biên lai số 0000686 ngày 10/12/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VP, (TVN).

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

Phan Thanh Tùng

