

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 267/2021/DS-PT

Ngày: 21-12-2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp 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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 04 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 05 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 77 ấp Đ, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: bà Nguyễn Thị Bích C1, sinh năm 1998. Địa chỉ: ấp C, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2019).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M:* bà Bùi Thị Mỹ L - Luật sư Công ty Luật TNHH DC C2 - Chi nhánh Long An, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 462B/50 (nay là số 504/22A) đường C3, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Lê Thanh Đ2, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 77 ấp Đ, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị Phương C1, sinh năm 1972.

4. Ông Nguyễn Thế A, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số 022 Lô 6, Cư xá Đ3, Phường 27, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ngân hàng TMCP N (có yêu cầu độc lập)

Địa chỉ trụ sở chính: Số 201-203 C3, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP N: Ông Nguyễn Quốc T1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N: Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP N (viết tắt là Công ty AMC- N Bank). (Theo giấy ủy quyền số 427b/2020/UQQT-NHNA ngày 25/08/2020).

Địa chỉ trụ sở chính: SR18-SR19 Trung tâm thương mại Q, số 07 Nguyễn Tất T2, phường Lý Thường K, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty AMC-N Bank: Ông Nguyễn Danh T3 – Chủ tịch công ty.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty AMC-N Bank: Ông Hoàng Trọng T4 – Tổng giám đốc. (Theo giấy ủy quyền số 209D/2020/UQ-AMC ngày 25/8/2020).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Trọng T4: ông Vũ Trọng H1- Chuyên viên xử lý nợ và ông Phạm Ngọc T5 – Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ liên

hệ: Số 97 Bis N1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số 321/2020/UQ-AMC ngày 12/10/2020).

6. Bà Bùi Thị Bích N2, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 381/23 đường Phan Văn T6, Phường 1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N2: ông Nguyễn Đức T7 - Luật sư Văn phòng Luật sư Phạm Hoàng H2 - Chi nhánh Nguyễn Đức T7, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Đỗ Thị H3, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 107/15 đường H4, Phường 3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Số 39/17 TCH08, phường H5, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Văn phòng Công chứng H (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C2). Địa chỉ: Đường tỉnh 825, ấp Bình Tiền 1, xã H6, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Văn C2 - Trưởng phòng công chứng (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt số 07/CV-VPCC ngày 07/02/2020).

9. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M1. Địa chỉ: ấp G, thị trấn N3, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Ngọc M1 – Trưởng phòng công chứng (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt số 21/CV-VPCC ngày 17/5/2021).

10. Văn phòng Công chứng M2 (nay là Văn phòng Công chứng Võ Văn N4). Địa chỉ: khu B, thị trấn N3, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn N4 – Trưởng phòng công chứng (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt số 45/CV-VPCC ngày 17/5/2021).

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Kim L1, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp H7, xã T8, huyện H, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn Đ4, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị M3, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp Đ 2, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Văn N5, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

6. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

7. Bà Nguyễn Thị H8, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp M4 1, xã H9, huyện C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện ghi ngày 08/7/2019, ngày 11/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích C1 thống nhất trình bày:

Ngày 15/5/2012, ông M được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 783094, diện tích 3.809m² thuộc thửa số 255, tờ bản đồ số 26 xã Đ1. Khoảng tháng 4/2014, do cần tiền chữa bệnh nên ông M có hỏi vay 30.000.000 đồng của ông Lê Thanh Đ2. Để bảo đảm cho khoản nợ vay này, ông M đã đưa cho ông Đ2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 255 nêu trên. Sau đó, ông Đ2 có gọi ông M đến nhà và yêu cầu ông M ký vào một số văn bản mà ông M không biết là nội dung gì để làm tin, chỉ nghe ông Đ2 nói là giấy ủy quyền để vay tiền.

Từ tháng 5/2014 đến cuối năm 2014, hàng tháng, ông M đã trả lãi cho ông Đ2 là 1.000.000 đồng. Tổng cộng ông M đã trả cho ông Đ2 được 09 tháng tiền lãi. Đầu năm 2015, ông M có liên hệ với ông Đ2 để trả nợ và yêu cầu ông Đ2 phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M nhưng ông Đ2 cứ hẹn rồi không trả. Đến tháng 6/2016, có một số người tìm đến nhà của ông M tìm thửa đất số 255 nêu trên và yêu cầu ông M giao đất. Qua tìm hiểu thì ông M mới phát hiện hồ sơ trước đây mà ông Đ2 nói ông M ký để vay tiền là hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D quyền sử dụng đất thửa 255. Tại biên bản làm việc ngày 19/10/2016 của UBND xã Đ1 thì ông Đ2 đã thừa nhận sự việc này.

Bà D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 255 cho bà Huỳnh Thị Phương C1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2014. Bà C1 và chồng là ông Nguyễn Thế A lại ủy quyền cho bà Đỗ Thị H3 đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Bích N2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2018. Sau đó, bà N2 thế chấp thửa đất 255 cho Ngân hàng TMCP N. Biết được sự việc này, ông M có làm đơn tố cáo đến Công An huyện H nhưng không được nhận đơn. Sau đó, ông M có gửi đơn yêu cầu Công An và UBND xã Đ1 giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tiền với ông Lê Thanh Đ2.

Sau khi hòa giải không thành, ông M khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện H để yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông M với bà D ngày 22/4/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Huỳnh Thị Phương C1 ngày 05/5/2014. Tuy nhiên, bà D và bà C1 đã chuyển chỗ ở khác không rõ, Tòa án không xác minh được địa chỉ của bà D và bà C1 nên đã trả lại đơn khởi kiện cho ông M.

Về bản chất giao dịch giữa ông M và bà D chỉ là giao dịch mượn tiền và hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà D ngày 22/4/2014 chỉ để đảm bảo cho số tiền vay 30.000.000 đồng, đây không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông M không biết bà Nguyễn Thị D khi ký hợp đồng ủy quyền. Việc bà D lợi dụng hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng đất cho bà C1 và bà C1 chuyển nhượng cho bà N2 là trái với ý muốn, nguyện vọng của ông M, gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M.

Mặt khác, thửa đất 255 nêu trên là tài sản chung của vợ chồng của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1. Hợp đồng ủy quyền chỉ có ông M ký tên là không phù hợp với quy định của pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của bà L1. Vì vậy, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1010, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D do Văn phòng Công chứng M2 ký công chứng ngày 22/4/2014.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4212, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn M (do bà Nguyễn Thị D đại diện) với bà Huỳnh Thị Phương C1 do Văn phòng công chứng H (nay là Văn phòng Công chứng Trần Văn C2) ký công chứng ngày 05/5/2014.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9898, quyền số 06/2018 giữa bà Huỳnh Thị Phương C1, ông Nguyễn Thế A (do bà Đỗ Thị H3 đại diện) và bà Bùi Thị Bích N2 do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M1 ký công chứng ngày 02/6/2018.

- Hủy đăng ký biến động ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 783094 của ông Nguyễn Văn M do Ủy ban nhân dân huyện H cấp vào ngày 15/5/2012.

- Vô hiệu hợp đồng thế chấp thửa đất số 255 ký ngày 24/8/2018, giữa Ngân hàng TMCP Nvà bà Bùi Thị Bích N2 và hủy đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 255.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp ngày 24/8/2018 và hủy đăng ký thế chấp, ký kết giữa Ngân hàng TMCP Nvà bà Bùi Thị Bích N2 đối với thửa đất số 255. Các yêu cầu khởi kiện còn lại vẫn giữ nguyên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Lê Thanh Đ2 trình bày: năm 2014, ông M có hỏi vay tiền của ông nhưng ông không có tiền nên đã giới thiệu ông M gặp bà D. Bà D đồng ý cho ông M vay tiền với điều kiện ông M ký vào hợp đồng ủy quyền thửa đất 255 của ông M cho bà D và ông M đồng ý. Khi ký hợp đồng thì ông M yêu cầu không lên phòng công chứng được, nên đại diện Văn phòng công chứng đã xuống nhà của ông M tại ấp Đ, xã Đ1 gặp ông M để ký hợp đồng ủy quyền. Sau khi ký xong hợp đồng ủy quyền thì bà D giao tiền cho ông M vay là 30.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất là 1.500.000 đồng/tháng. Việc vay tiền và thỏa thuận lãi suất này có làm giấy viết tay, bà D có ký và giao cho ông giữ nhưng ông đã làm thất lạc. Tiền lãi thỏa thuận thì ông nhận đủ từ bà D sau đó giao lại cho bà D. Ông M đã trả được 09 tháng tiền lãi. Sau khi xảy ra tranh chấp thì ông M không đóng lãi nữa. Toàn bộ số tiền lãi ông đã giao lại cho bà D. Quá trình vay tiền, bà D có cho ông 1.500.000 đồng tiền hoa hồng. Ngoài ra, ông không nhận thêm tiền gì của bà D. Trước đây, bà D, bà C1 và ông M có gặp nhau tại nhà của ông để thỏa thuận về việc trả nợ. Tại thời điểm đó, các bên có nêu cụ thể là bà D có vay tiền của bà C1 là 200.000.000 đồng và ký hợp đồng bán thửa đất 255 cho bà C1. Bà C1 có đưa ra ý kiến là ông M thiếu tiền của bà D bao nhiêu thì trả lại cho bà D; bà D thiếu của bà C1 bao nhiêu thì trả lại cho bà C1 và các bên ra phòng công chứng xóa bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện đến đâu thì ông không biết. Thực chất, ông M vay tiền của bà D chứ không có mua bán đất.

Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông M và không có yêu cầu độc lập.

Bà Đỗ Thị H3 trình bày: vào tháng 4/2018, bà Huỳnh Thị Phương C1 và ông Nguyễn Thế A với bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 255, với giá thực tế là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà ký hợp đồng ủy quyền số 0007859 do Văn phòng Công chứng Nhà Ròng công chứng ngày 17/4/2018 vì bà không muốn cập nhật tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bằng hợp đồng ủy quyền này, bà đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Bùi Thị Bích N2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2018 do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M1 công chứng, với giá trị chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Việc bà nhận chuyển nhượng từ ông A và bà C1 và việc bà chuyển nhượng lại cho bà N2 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Bùi Thị Bích N2 trình bày: vào khoảng tháng 5/2018 bà Đỗ Thị H3 có giới thiệu rao bán với bà thửa đất 255 nêu trên, có đưa bản chính sổ hồng và hợp đồng ủy quyền của bà H3. Sau đó, các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đổi với thửa đất 255 với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Ngày 02/6/2018, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M1. Sau khi hoàn tất các thủ tục hành chính thì bà được chỉnh lý biên động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 783094 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp vào ngày 15/5/2012. Sau đó, bà có vay tiền và thế chấp thửa đất 255 nêu trên tại Ngân hàng TMCP N. Hiện tại, bà đã tắt toán các khoản nợ tại Ngân hàng TMCP N và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H3 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 1010, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D do Văn phòng công chứng M2 ký công chứng ngày 22/4/2014, vì đã hết thời hiệu khởi kiện; đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết toàn bộ vụ án.

Ngân hàng TMCP Ndo ông Vũ Trọng Hữu và ông Phạm Ngọc Trung đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng yêu cầu bà Bùi Thị Bích N2 phải thanh toán tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 23/4/2020 là 798.641.064 đồng theo hợp đồng tín dụng từng lần số 0307/2018/904-CV ngày 24/8/2018. Nếu bà N2 không thanh toán được nợ gốc và lãi thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 3.809m² thuộc thửa đất số 255, theo hợp đồng thế chấp số 0065/2018/904-CV ngày 24/8/2018. Do bà N2 đã tắt toán xong các khoản nợ tại Ngân hàng, nên ngày 05/11/2020, Ngân hàng có đơn đề nghị rút đơn yêu cầu độc lập đối với bà Bùi Thị Bích N2 và đề nghị Tòa án chấp thuận theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Võ Văn N4 do ông Võ Văn N4 đại diện trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Văn phòng Công chứng Võ Văn N4 xác nhận và đã cung cấp cho Tòa án hồ sơ công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà D do Văn phòng Công chứng M2 đã công chứng. Đại diện Văn phòng Công chứng Võ Văn N4 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Trần Văn C2 do ông Trần Văn C2 đại diện trình bày: Văn phòng Công chứng Trần Văn C2 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị D đại diện cho ông Nguyễn Văn M với bà Huỳnh Thị Phương C1 và đã ký công chứng ngày 05/5/2014. Việc công chứng hợp đồng nêu trên là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời, đại diện Văn phòng Công chứng Trần Văn C2 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M1 do ông Lê Ngọc M1 đại diện trình bày:
Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M1 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Phương C1, ông Nguyễn Thế A (do bà Đỗ Thị H3 làm đại diện) và bà Bùi Thị Bích N2, đã ký công chứng ngày 02/6/2018. Việc thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Đồng thời, đại diện Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M1 xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Ông Nguyễn Thế A và bà Huỳnh Thị Phương C1 đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản nêu ý kiến gửi Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Long An đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị D theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1010, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D do Văn phòng công chứng M2 ký công chứng ngày 22/4/2014, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4212, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị D đại diện cho ông Nguyễn Văn M với bà Huỳnh Thị Phương C1 do Văn phòng công chứng H (Nay là Văn Phòng công chứng Trần Văn C2) ký công chứng ngày 05/5/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9898, quyền số 06/2018 giữa bà Huỳnh Thị Phương C1, ông Nguyễn Thế A (do bà Đỗ Thị H3 làm đại diện) và Bùi Thị Bích N2 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M1 ký công chứng ngày 02/6/2018.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng thế chấp thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP Nvà bà Bùi Thị Bích N2 ký ngày 24/8/2018 và hủy đăng ký thế chấp của Ngân hàng TMCP Nvà Bùi Thị Bích N2 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP Nvề việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Bùi Thị Bích N2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 03/3/2021, nguyên đơn, ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo.

Ngày 09/3/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H có Quyết định kháng nghị số 81/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn M do bà Nguyễn Thị Bích C1 đại diện trình bày: nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà D và ông M được tiếp tục sử dụng thửa 255, ông M đồng ý trả lại cho ông Đ2 số tiền vay 30.000.000 đồng và tiền lãi tính từ thời điểm vay đến nay theo mức lãi suất do Ngân hàng quy định, có khấu trừ tiền lãi mà ông M đã trả vì ông M chỉ nhận tiền vay từ ông Đ2 và trả lãi cho ông Đ2; nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà D, nhưng lại bảo vệ quyền lợi của người thứ ba là bà Bùi Thị Bích N2 và bà N2 được sử dụng thửa 255; hoặc Tòa án công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà D có hiệu lực và bà N2 được sử dụng thửa 255, thì yêu cầu Tòa án buộc bà D và ông Đ2 phải liên đới bồi thường cho ông M giá trị thửa 255 theo giá thị trường hiện nay.

Luật sư Bùi Thị Mỹ L trình bày:

Hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà D bị vô hiệu do giả tạo và trái pháp luật vì che giấu hợp đồng vay và vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của bà L1. Bà D vắng mặt xem như là từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình. Theo biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã, ông M và ông Đ2 đã thừa nhận giao dịch ủy quyền là đảm bảo cho khoản vay 30 triệu đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết không phải chứng minh. Ông Đ2 là người địa phương, thực hiện nhiều giao dịch vay tương tự như vụ án này. Số tiền 30 triệu đồng không phù hợp với giá trị thửa đất 255 tại thời điểm năm 2014. Vợ chồng ông M, bà L1 là người trực tiếp canh tác đất từ xưa đến nay, có người làm chứng. Thửa 255 là tài sản chung của ông M và bà L1 vì quan hệ hôn nhân giữa ông M và bà L1 xác lập năm 1979 là hôn nhân thực tế, vợ chồng đã cùng canh tác thửa 255 trước năm 2000 để tạo lập kinh tế gia đình. Căn cứ Điều 27, Điều 28, khoản 5 Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 1 Điều 4 Nghị định số 70/2001/NĐ-CP hướng dẫn thực hiện Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, thì thửa 255 là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng nên việc định đoạt phải có ý kiến của bà L1 bằng văn bản. Hồ sơ công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà D không có văn bản đồng ý của bà L1 và không có văn bản xác nhận tình trạng hôn nhân của ông M. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà C1 cũng không có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân xã về việc đất không có tranh chấp. Mặc dù giao dịch giữa bà N2 và bà C1 là ngay tình, nhưng thời điểm ông M tranh chấp thì Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực nên căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà N2 không phải là bên thứ ba ngay tình. Do đó, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà C1, giữa bà C1 và bà N2 để trả lại quyền sử dụng đất cho ông M đứng tên. Đối với các yêu cầu của Luật sư Nguyễn Đức T7 trình bày bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N2 thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận vì bà N2 không có kháng cáo.

Bà Bùi Thị Bích N2 trình bày: bà mua đất của bà C1 và ông A theo thủ tục công chứng hợp đồng nên không cần văn bản xác nhận tình trạng đất của Ủy ban nhân dân xã. Thời điểm mua đất phía bà H3 đưa cho bà xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên bà C1 và hợp đồng ủy quyền của bà C1 và ông A cho bà H3, nên bà không có nghĩa vụ phải tìm hiểu nguồn gốc ban đầu của thửa 255. Bà đã được bà H3 chỉ ranh giao đất, tại thời điểm đó bà không thấy có ai tranh chấp hay ngăn cản gì nên bà không Đ2 ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông M, bà L1.

Luật sư Nguyễn Đức T7 trình bày: Thửa đất số 255 ông M được cha ruột tặng cho riêng năm 2012 và ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2014 ông M ủy quyền cho bà D được toàn quyền chuyển nhượng thửa 255. Căn cứ hợp đồng ủy quyền này, bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 255 cho bà C1; bà C1 được cập nhật biến động sau đó ủy quyền cho bà H3 và bà H3 chuyển nhượng cho bà N2. Bà N2 được chỉnh lý sang tên, sau đó thế chấp ngân hàng. Tất cả các giao dịch đó không bị ngăn chặn, mãi đến năm 2020 khi bà N2 trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp và ủy quyền cho người khác thì Tòa án mới có công văn số 25 ngày 06/01/2020 thông báo tình trạng đất tranh chấp. Bà N2 mua đất ngay tình, hợp pháp nên đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc ông M phải nhả bỏ hoa màu trồng trái phép hiện nay trên đất của bà N2 và hủy bỏ công văn số 25. Yêu cầu khởi kiện của ông M là hoàn toàn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông M, bà L1 và kháng nghị của Viện kiểm sát trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Mặc dù thửa 255 có nguồn gốc từ cha ruột của ông M tặng cho ông M, nhưng ông M và bà L1 đều xác định đây là tài sản chung của vợ chồng, thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền cho bà D thì ông M và bà L1 vẫn còn trong thời kỳ hôn nhân nên cần phải lấy ý kiến của bà L1. Hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C1 và bà N2 không có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân xã về tình trạng đất không có tranh chấp. Qua lời khai của những người làm chứng đã thể hiện bà N2 không đến nhận đất trên thực tế. Bà D đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt, căn cứ duy nhất là lời trình bày của ông M và ông Đ2 và trình bày của hai đương sự là thống nhất thừa nhận bản chất của giao dịch ủy quyền là đảm bảo cho hợp đồng vay tiền, ông Đ2 là người trực tiếp nhận 30.000.000 đồng từ bà D và đã giao lại cho ông M, nhận tiền lãi từ ông M để giao cho bà D; số tiền 30.000.000 đồng không tương xứng với giá trị thửa 255 tại thời điểm giao kết hợp đồng. Do đó, hợp đồng ủy quyền ngày 22/4/2014 giữa ông M và bà D và hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2014 giữa bà D và bà C1 bị vô hiệu

do giả tạo và vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà N2 không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/6/2018 giữa bà C1, ông A và bà N2 cũng bị vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông M, bà L1 và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu của đại diện nguyên đơn tại cấp phúc thẩm về việc buộc bà D và ông Đ2 liên đới bồi thường giá trị thửa 255 theo giá thị trường là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Long An thực hiện đúng thủ tục, thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276, 278, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông M và bà L1 không rút đơn kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An không rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: đối với yêu cầu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về việc thu thập địa chỉ cư trú hiện nay của bà D và bà Huỳnh Thị Phương C1, theo thông tin do Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Công An Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà D, bà C1 và ông A không có gì thay đổi so với thông tin đăng ký hộ khẩu thường trú được xác định trong hợp đồng mà ông M đang có tranh chấp. Theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn và căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục niêm yết và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho bà D, bà C1 và ông A biết về việc xét xử phúc thẩm. Đến nay, các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Chứng cứ do Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thu thập theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn và Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là các tài liệu gồm: Chứng thư thẩm định giá số 250/08/11/2021/TĐG LA BĐS ngày 08/11/2021. Đối với yêu cầu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về việc thu thập toàn bộ hồ sơ hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D tại Phòng Công chứng M2, thấy rằng: qua xem xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu này (bút lục 182-187). Nguyên đơn cung cấp văn bản xác nhận của những người làm chứng gồm: các ông Nguyễn Văn Đông, Nguyễn Thanh Hùng, Nguyễn Văn Nhoi, Lê Văn Loan và bà Nguyễn Thị Hoành, bà Nguyễn Thị Mê.

Về nội dung kháng cáo và kháng nghị:

[4] Căn cứ đề ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L1 khởi kiện và kháng cáo là cho rằng hợp đồng ủy quyền giữa ông M và bà D giả tạo nhằm che giấu việc vay tiền của ông M và thửa đất 255 là tài sản chung của vợ chồng ông M và bà L1, nhưng chỉ có ông M ký vào hợp đồng ủy quyền nên vô hiệu theo quy định tại Điều 128, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[5] Hồ sơ vụ án thể hiện, tại bản tự khai bổ sung ngày 21/01/2020 (bút lục 184), ông M trình bày: *“Khi tôi vay tiền của ông Lê Thanh Đ2, ông Đ2 có gọi tôi đến nhà và yêu cầu tôi ký vào một số văn bản nào đó để làm tin về việc mượn tiền mà không rõ ý nghĩa thật sự của văn bản đó là gì. Trước đây, tôi cứ nghĩ văn bản ông Đ2 yêu cầu tôi ký là Hợp đồng ủy quyền giữa tôi đối với bà Nguyễn Thị D. Tuy nhiên, nay tôi xem lại hợp đồng ủy quyền trên, tôi khẳng định toàn bộ chữ ký và chữ viết trong đó đều không phải là của tôi.”* Từ trình bày này của ông M cho thấy ông M có biết việc ông ký vào hợp đồng ủy quyền và ông M xác định đã vay tiền của ông Đ2, không phải vay tiền của bà D. Kết luận giám định số 405/2020/KLGD ngày 26/5/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công An tỉnh Long An đã xác định chữ ký và chữ viết trên hợp đồng ủy quyền cho bà D là của ông M (các bút lục 439-441).

[6] Hồ sơ công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 22/4/2014 giữa ông M và bà D thể hiện việc công chứng đã thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44 và 55 của Luật Công chứng năm 2006. Trong hợp đồng ủy quyền này hoàn toàn không có nội dung nào liên quan đến giao dịch dân sự vay số tiền 30.000.000 đồng giữa ông M và ông Đ2 như ông M trình bày; hoặc liên quan đến giao dịch dân sự vay số tiền 30.000.000 đồng giữa ông M, ông Đ2 và bà D như ông Đ2 trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của ông M vẫn xác định ông M vay tiền của ông Đ2 và trả lãi cho ông Đ2; ông M không biết bà D. Mặc dù tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, theo yêu cầu của ông M, Tòa án đã trưng cầu thẩm định giá trị quyền sử dụng đất thửa 255 tại thời điểm năm 2014 – thời điểm bà D chuyển nhượng đất cho bà C1 là 244.937.250 đồng, nhưng ông M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có mối liên hệ giữa số tiền 30.000.000 đồng mà ông M và ông Đ2 đã trực tiếp giao dịch vay nợ và trả lãi, với giá trị đất thửa 255.

[7] Tại biên bản ngày 19/10/2016 của UBND xã Đ1 về việc tố cáo của ông M đối với ông Đ2 về hợp đồng vay tài sản, ông M và ông Đ2 đã trình bày ông Đ2 là người trực tiếp giao cho ông M số tiền vay 30.000.000 đồng và nhận tiền lãi ông M trả hàng tháng (các bút lục số 256, 257); nhưng tại biên bản làm việc ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, ông Đ2 lại trình bày sau khi ông M ký tên vào hợp đồng ủy quyền thì bà D giao cho ông M số tiền vay 30.000.000 đồng. Ông Đ2 cho rằng có việc ông M vay tiền và trả lãi cho bà D, nhưng ông Đ2 hoàn toàn không có giấy tờ, tài liệu gì chứng minh và cũng tự mâu thuẫn với chính trình bày của mình trước đó ở UBND xã Đ1.

[8] Do bà D vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, mặc dù đã được Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm triệu tập hợp lệ, nên không thể tiến hành đối chất làm rõ những trình bày nêu trên của ông Đ2 và ông M là có đúng sự thật khách quan hay không. Tuy nhiên, từ sự thừa nhận của ông M tại bản tự khai bổ sung ngày 21/01/2020 (bút lục 184), Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, khi ông M ký vào hợp đồng ủy quyền cho bà D được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho... đối với thửa 255, ông M hoàn toàn minh mẫn và không chứng minh được đã bị lừa dối hay nhầm lẫn; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông M cũng không chứng minh được hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Như vậy, hợp đồng ủy quyền có hiệu lực từ thời điểm giao kết nên ông M phải chịu trách nhiệm về việc ủy quyền của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 586 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[9] Ông M thừa nhận và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M cũng thể hiện, ông M được cha ruột là ông Nguyễn Văn Hôn tặng cho riêng thửa 255 vào ngày 06/4/2012; đến ngày 15/5/2012 ông M được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 783094. Căn cứ khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 32 và Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, thửa đất 255 được xác định là tài sản riêng của ông M nên ông M có quyền định đoạt tài sản riêng của mình. Mặt khác, tại bản tự khai ngày 21/01/2019 bà L1 trình bày từ khoảng tháng 9/2013 bà đã được ông M cho biết có đưa cho ông Đ2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 255 để đảm bảo cho khoản vay 30 triệu (bút lục 283) nhưng bà hoàn toàn không phản đối gì đối với sự định đoạt phần tài sản này của ông M; trong vụ án này, bà cũng không khởi kiện yêu cầu độc lập hay tranh chấp gì.

[10] Căn cứ theo nội dung được ông M ủy quyền, bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 255 cho bà Huỳnh Thị Phương C1 là không vượt quá phạm vi được ủy quyền. Hiện nay, giữa bà C1, ông Nguyễn Thế A và bà Đỗ Thị H3, bà Bùi Thị Bích N2 hoàn toàn không tranh chấp gì về các giao dịch ủy quyền, chuyển nhượng liên quan đến thửa 255. Xác nhận của các ông Nguyễn Văn Đông, Nguyễn Thanh Hùng, Nguyễn Văn Nhoi, Lê Văn Loan và xác nhận của bà Nguyễn Thị Hoành, bà Nguyễn Thị Mê về việc ông M là người trực tiếp canh tác trên đất được viết sẵn và có nội dung giống nhau, nhưng theo hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như qua thẩm định giá tại cấp phúc thẩm thể hiện thực trạng thửa 255 là đất trống, không có công trình, vật kiến trúc hay cây trồng lâu năm gì trên đất, nên nếu có đủ chứng cứ chứng minh giao dịch ủy quyền giữa ông M và bà D vô hiệu như ông M nại ra, thì việc bà N2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 255 cũng thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình nên được bảo vệ quyền lợi theo quy định tại đoạn 1 khoản 2, khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án đã thể hiện việc bà N2 nhận chuyển nhượng và được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng thửa 255 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định tại các Điều 398, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 và 168 của Luật Đất đai năm 2013.

[11] Từ nhận định tại các mục [5] đến mục [10], án sơ thẩm đã xử là có căn cứ, đúng pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của ông M, bà L1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

[12] Đối với yêu cầu của ông M về việc buộc bà D và ông Đ2 phải liên đới bồi thường cho ông M giá trị thửa 255 theo giá thị trường hiện nay, thấy rằng: do bà D vắng mặt và không có trình bày gì về việc thực hiện công việc ủy quyền, đại diện của ông M cũng không xác định được bà D đã chuyển nhượng thửa 255 cho bà C1 với giá bao nhiêu; hơn nữa yêu cầu này không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[13] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: ông M phải chịu toàn bộ lệ phí đăng báo và chi phí thẩm định giá tại cấp phúc thẩm.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: ông M và bà L1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Do đó, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

[15] Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.
3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Long An về án phí.
4. Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40, các Điều 147, 148, 157, 158, 161, 165, 177, 179, 180, 217, 218, 227, 228, 296 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 128, 129, 136, 142, 143 và Điều 144 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 398, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 và 168 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 6, 12, 27 và 29 của Nghị quyết số 326/2016/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.
5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị D theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1010, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D do Văn phòng công chứng M2 ký công chứng ngày 22/4/2014, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4212, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị D đại diện cho ông Nguyễn Văn M với bà Huỳnh Thị Phương C1 do Văn phòng công chứng H (nay là Văn Phòng công chứng Trần Văn C2) ký công chứng ngày 05/5/2014 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9898, quyền số 06/2018 giữa bà Huỳnh Thị Phương C1, ông Nguyễn Thế A (do bà Đỗ Thị H3 làm đại diện) và bà Bùi Thị Bích N2 do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M1 ký công chứng ngày 02/6/2018.

6. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26 đất tọa lạc tại xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An giữa Ngân hàng TMCP Nvà bà Bùi Thị Bích N2 ký ngày 24/8/2018 và hủy đăng ký thế chấp của Ngân hàng TMCP Nvà bà Bùi Thị Bích N2 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại xã Đ1, huyện H, tỉnh Long An.

7. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP Nvề việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Bùi Thị Bích N2.

8. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng) và tại cấp phúc thẩm 12.400.000 đồng (mười hai triệu bốn trăm ngàn đồng): buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

9. Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm ngàn đồng): buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

10. Về chi phí đăng báo, đài tại cấp sơ thẩm là 2.750.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và tại cấp phúc thẩm là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng): buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L1 được miễn án phí.

12. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003365 ngày 15/8/2019 và số 0006474, số 0006475, số 0006476 cùng ngày 07/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Long An.

13. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 17.973.000 đồng (mười bảy triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn đồng) cho Ngân hàng TMCP Ntheo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006642 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Long An.

14. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án có quyền thoả 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 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.

15. Về hiệu lực của bản án: bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 21/12/2021 (ngày hai mươi một tháng mười hai năm hai ngàn không trăm hai mươi một)/.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh – Huỳnh Thị Hồng Vân

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

