

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 301/2023/DS-PT

Ngày 27/7/2023

V/v “tranh chấp hợp đồng ủy quyền,  
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

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

*Các Thẩm phán:*

Ông Phạm Văn Ngọt

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1484/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đặng Thị Kim H, sinh năm 1971;

Cư trú tại: Ấp P, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là:** Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994;

Cư trú tại: Số nhà C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị N, sinh năm 1966;

Cư trú tại: Số nhà E, Ấp A, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là:* Ông Hồ Văn V, sinh năm 1961, địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Ông Hồ Văn V có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.*

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

1. Bà Phùng Thị Hoa H1, sinh năm 1968;

Cư trú tại: Số nhà B, đường P, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Huỳnh Minh N1, sinh năm 1963;

Cư trú tại: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Minh N1 là:* Anh Trương Phạm Công B, sinh năm 1996;

Cư trú tại: Số nhà A, ấp P, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Anh Trương Phạm Công B có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.*

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị N là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị Kim H cùng người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 01/02/2021, bà có vay của bà Ngô Thị N số tiền 500.000.000 đồng để tất nợ vay tại Ngân hàng N2 - Phòng G Hai bên thỏa thuận bà N cho bà H vay 500.000.000 đồng không làm hợp đồng vay tiền mà ký hợp đồng uỷ quyền sử dụng đất. Do đó, trong ngày 01/02/2021, bà Đặng Thị Kim H có ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Ngô Thị N đối với thửa đất số 104 (thửa cũ 1504) tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ cũ là 03), diện tích 3.551,6m<sup>2</sup> (diện tích cũ là 3.380m<sup>2</sup>) tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N giữ, nhưng thực tế bà H không biết về nội dung uỷ quyền. Việc uỷ quyền này để đảm bảo cho số tiền vay 500.000.000 đồng. Mỗi tháng bà H đóng lãi cho bà N số tiền 15.000.000 đồng do ông Nguyễn Minh T nhận tiền lãi, bà H chỉ biết ông T ở xã P, thành phố B nhưng không biết rõ địa chỉ. Bà H đã liên hệ, tìm kiếm ông T nhưng không được nên không thể cung cấp thông tin cho Tòa án.

Bà H không biết sự việc bà N chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà Phùng Thị Hoa H1. Biên bản bàn giao tài sản ngày 01/02/2021 bà H có ký nhưng bà không có bàn giao nhà đất cho bà N.

Biên nhận nhận tiền ngày 01/02/2021 với số tiền 1.500.000.000 đồng bà không có ký, cũng không có nhận số tiền này từ bà N. Đối với kết luận giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong Biên nhận nhận tiền ngày 01/02/2021 là của bà thì bà không có ý kiến gì.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2021 và yêu cầu nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H, người đại diện cho bà H theo hợp đồng ủy quyền số 266, chứng thực ngày 01/02/2021 là bà Ngô Thị N với bên nhận chuyển nhượng là bà Phùng Thị Hoa H1, đối với phần đất thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 267, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2021;

Bà H yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Thị Hoa H1, số phát hành DC 575028, điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với thửa đất số 104 tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Theo các bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Ngô Thị N trình bày:*

Ngày 01/02/2021, bà Đặng Thị Kim H có ký hợp đồng ủy quyền cho bà đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phạm vi ủy quyền được ghi nhận cụ thể trong hợp đồng ủy quyền, thời hạn là 10 năm. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Tín Hữu. Do bà Đặng Thị Kim H được cha mẹ bà H tặng cho riêng đối với phần đất thửa 104, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre nên đây là tài sản riêng của bà H và khi ký hợp đồng ủy quyền bà H cũng cam kết đó là tài sản riêng của bà và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bà và bà H ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, sau khi ký hợp đồng ủy quyền bà N đã giao cho bà H số tiền 1.500.000.000 đồng. Cùng ngày, bà N và bà H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104 tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà Phùng Thị Hoa H1 với giá 1.500.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền của bà H1 sau khi ký hợp đồng.

Nay bà không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn, cũng như không đồng ý đối với yêu cầu của người liên quan ông Huỳnh Minh N1. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H phải trả lại tiền chuyển nhượng cho bà H1. Trong vụ việc này, bà chỉ nhận tiền hoa hồng là 50.000.000 đồng sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phùng Thị Hoa H2.

Bà N không thừa nhận việc bà cho bà H vay số tiền 500.000.000 đồng như bà H trình bày. Đối với ông Nguyễn Minh T là ai thì bà N không biết, vụ việc ủy quyền chuyển nhượng này không liên quan đến ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1 trình bày:*

Ông và bà Đặng Thị Kim H là vợ chồng, có đăng ký kết hôn năm 2009 và có hai con chung sinh năm 1997 và 2007. Phần đất thuộc thửa đất số 104 tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre là tài sản chung của ông với bà H, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H năm 2006. Thửa đất này trước đây đã nhiều lần thế chấp vay tiền ngân hàng. Việc bà H tự ý ủy quyền cho bà Ngô Thị N đối với thửa đất nêu trên mà không có ý kiến của ông N1 là không đúng quy định. Bà H đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng hay chưa thì ông không biết, còn ông thì không nhận số tiền này. Trên phần đất này có nhiều cây trồng và 01 căn nhà cấp 4 từ trước đến giờ do ông N1 và bà H quản lý, sử dụng từ năm 1997 đến nay.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà H với bên được ủy quyền là bà N cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H (người đại diện cho bà H là bà N) với bên nhận chuyển nhượng là bà H2. Cả hai hợp đồng trên được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 01/02/2021. Đồng thời, ông N1 yêu cầu kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Thị Hoa H1 số phát hành DC 575028, điều chỉnh, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và bà H đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Hoa H1 trình bày:*

Qua sự giới thiệu của bà Lê Thị Mỹ L nên bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Ngô Thị N, bà N là người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Kim H đối với thửa đất số 104 tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá là 1.500.000.000 đồng nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ghi với giá 200.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này thì bà thường về thăm đất, quản lý đất mà không có ai ý kiến hay tranh chấp gì. Bà đã

giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà N. Bà không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim H, không đồng ý đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh N1. Bà yêu cầu bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 đi dời đi nơi khác giao cho bà thửa đất số 104 tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre, do bà nhận chuyển nhượng đất có công chứng đúng quy định. Trường hợp phía bà H muốn thỏa thuận nhận lại quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 cụ thể:

- Huỷ hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 266, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 267, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2021 đối với thửa đất số 104 (thửa cũ là thửa 1504), tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ cũ là tờ bản đồ số 03), diện tích 3.551,6m<sup>2</sup> (diện tích cũ là 3.380m<sup>2</sup>), tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre do vô hiệu.

- Bà Đặng Thị Kim H phải có trách nhiệm trả cho Ngô Thị N số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và trả cho bà Phùng Thị Hoa H1 số tiền là 324.515.000 đồng (ba trăm hai mươi bốn triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng).

- Bà Ngô Thị N phải có trách nhiệm trả cho bà Phùng Thị Hoa H1 số tiền 1.824.515.000 đồng (một tỷ tám trăm hai mươi bốn triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Phùng Thị Hoa H1 sang chủ sử dụng đất là vợ chồng bà Đặng Thị Kim H, ông Huỳnh Minh N1.

Bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Hoa H1 về việc buộc bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 di dời đi nơi khác giao cho bà H1 thửa đất số 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/4/2023, bị đơn bà Ngô Thị N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà Ngô Thị N có trách nhiệm trả cho bà H1 số tiền 324.515.000 đồng. Buộc Văn phòng C phải chịu trách nhiệm về việc đã ký hợp đồng ủy quyền. Bà H phải có trách nhiệm trả tiền cho bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo yêu cầu bà Đặng Thị Kim H, ông Huỳnh Minh N1 phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho bà Phùng Thị Hoa H1; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn bà Đặng Thị Kim H trình bày do cần tiền trả nợ vay tại ngân hàng nên ngày 01/02/2021 bà có vay của bà Ngô Thị N số tiền 500.000.000 đồng; nhưng hai bên không làm hợp đồng vay tiền mà làm hợp đồng ủy quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/02/2021 và bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 104, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre cho bà N giữ. Việc ủy quyền này chỉ để đảm bảo cho số tiền vay 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà biết được bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 104, tờ bản đồ 04 cho bà Phùng Thị Hoa H1 nên bà khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà với bà N cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1.

Bị đơn bà Ngô Thị N trình bày bà H có ký hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2021 cho bà N được lập, ký tên... nhận kết quả các hồ sơ liên quan đến toàn bộ quyền sử dụng đất, thời hạn là 10 năm. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C. Trên cơ sở ủy quyền của bà H, bà đã đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất 104 với giá 1.500.000.000 đồng và đã giao đủ số tiền này lại cho bà H nhận, nay bà H cho rằng việc ký kết hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản số tiền 500.000.000 đồng là hoàn toàn không có, do đó bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Phùng Thị Hoa H1 trình bày việc bà nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp căn cứ vào hợp đồng ủy quyền mà bà H đã ký có công chứng theo quy định pháp luật theo đó bà H ủy quyền cho bà N được đại diện cho bà H thực hiện các giao dịch bao gồm chuyển nhượng đất..., giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng bà đã giao đủ số tiền này cho bà N nhận và cũng đã nhận bàn giao đất, đã quản lý, sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2022. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp phía bà H muốn thỏa thuận nhận lại quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng.

Ông Huỳnh Minh N1 trình bày phần đất trên là tài sản chung của hai vợ chồng nên việc bà H tự ý lập Hợp đồng ủy quyền cho bà N để chuyển nhượng đất cho bà H1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2] Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày 01/02/2021 được ký kết giữa bên ủy quyền là bà Đặng Thị Kim H và bên được ủy quyền là bà Ngô Thị N được công chứng theo quy định pháp luật tại Văn phòng công chứng Tín Hữu. Nội dung bà H ủy quyền cho bà N là người đại diện duy nhất được thay mặt bà H ký kết và nhận kết quả các hồ sơ, ... liên quan đến toàn bộ quyền sử dụng đất (thửa 104, tờ bản đồ 04), trong đó có việc nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp... quyết định giá trị quyền sử dụng đất, giá cho thuê, giá chuyển nhượng, thời hạn bàn giao đất khi giao kết hợp đồng... nhận tiền từ các công việc được nêu... thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng, bà H cũng cam kết thửa đất 104, tờ bản đồ 04 là tài sản riêng của bà và cam kết chịu trách nhiệm pháp luật nếu có sai trái.

Ngày 01/02/2021, bà N căn cứ vào hợp đồng ủy quyền, đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 với giá 1.500.000.000 đồng và bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2022. Bà H cho rằng việc ký kết Hợp đồng ủy quyền là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản 500.000.000 đồng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh sự việc bà vay tiền của bà N nhưng ký hợp đồng ủy

quyền sử dụng đất và bà N cũng không thừa nhận có sự việc như bà H trình bày. Tại Biên bản đối chất tại Tòa án bà H xác định lại bà vay tiền của ông D 500.000.000 đồng, không làm hợp đồng vay, không làm giấy tờ và trả tiền lãi hàng tháng cho ông T, bà H không cung cấp được thông tin của ông D, ông T và không cung cấp được chứng cứ về quan hệ vay tiền giữa bà, ông D, ông T, bà N nên Tòa án không có cơ sở để xem xét.

Cùng ngày 01/02/2021, bà N với bà H có lập biên bản giao nhận tiền 1.500.000.000 đồng, mặc dù sau này bà H cho rằng không có nhận số tiền này và không nhớ bà có ký tên vào biên nhận nhận tiền hay không nhưng theo Kết luận giám định số 637/2022/KL-KTHS ngày 04/01/2023 của Phòng K Công an tỉnh B thì chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong Biên nhận nhận tiền ngày 01/02/2021 là của bà H. Như vậy, có cơ sở để xác định bà H có thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất 104 với giá 1.500.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền từ bà N giao.

[3] Phần đất thửa 104, tờ bản đồ số 04 được ông Phạm Văn L1 và bà Châu Thị T1 (cha mẹ ruột) tặng cho bà Đặng Thị Kim H năm 2006 và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng năm. Sau đó, bà H và ông N1 đã liên tục thế chấp thửa đất để vay tiền ngân hàng và xác nhận thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng như vậy có cơ sở để xác định thửa đất 104 là tài sản chung của vợ chồng ông N1, bà H. Việc bà H xác định thửa đất 104 là tài sản riêng của bà để ủy quyền chuyển nhượng đất là không phù hợp.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Kim H thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Ngô Thị N với bà Phùng Thị Hoa H1 được ký kết phù hợp quy định pháp luật về hình thức, bà H1 đã giao đủ tiền, đã nhận bàn giao đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do thửa đất 104 là tài sản chung của vợ chồng bà H, ông N1 nhưng bà H lại ủy quyền cho bà N thực hiện chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà H1 là không phù hợp nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà H1 là vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 do có đối tượng không thể thực hiện được. Đồng thời, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 200.000.000 đồng là vi phạm điều cấm của luật, vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015: “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...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...Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường” và khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được”.

Do bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà N được thay mặt bà thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất thửa 104, tờ bản đồ 04 và cam kết thửa 104 là tài sản riêng của bà trong khi đó là tài sản chung của vợ chồng. Bà N dựa vào Hợp đồng ủy quyền để đại diện bà H giao kết hợp đồng chuyển nhượng với bà H1, nay dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu trong sự việc này bà H là người có lỗi hoàn toàn; Đối với việc các bên thỏa thuận giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế là vi phạm điều cấm của luật nên lỗi này thuộc về cả hai bên bà H và bà H1. Như vậy, trong vụ việc này lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu của bà H nhiều hơn nên Hội đồng xét xử xác định bà H phải chịu 70% thiệt hại, bà H1 phải chịu 30% thiệt hại.

Đối với trách nhiệm của ông Huỳnh Minh N1 thì Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, ... để xác định ông N1 không phải chịu trách nhiệm về hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa đánh giá khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bởi lẽ: Ngày 22/9/2017, bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 có thể chấp quyền sử dụng đất thửa đất 1504 (thửa mới 104) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn..) cho khoản tiền vay gốc 450.000.000 đồng tại Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện C – Phòng G Cùng ngày 01/02/2021, bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ngô Thị N để bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1; bà H trả nợ vay, thực hiện xóa thế chấp thửa đất 1504. Đến thời điểm bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông N1 có yêu cầu độc lập thì ông bà đã không còn nợ ngân hàng. Quá trình tố tụng bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H xác định do cần tiền trả nợ vay ngân hàng (là nợ chung của vợ chồng) nên bà H đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà N chuyển nhượng đất, nhận tiền để trả nợ. Ông N1 cho rằng ông không thực hiện ủy quyền, không tham gia giao dịch chuyển nhượng, không biết gì về số tiền 1.500.000.000 đồng là không có cơ sở vì bà H thừa nhận đã dùng số tiền này để trả nợ chung.

Mặt khác, trong quá trình tố tụng cũng thể hiện khi bà H1 vào quản lý, sử dụng đất có gặp vợ chồng bà H, ông N1 và xảy ra sự việc tranh cãi khi đó ông N1 cũng biết sự việc bà H1 đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp nhưng không có ý kiến gì. Chỉ khi bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền với bà N thì ông N1 mới có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1. Thấy rằng, dù ông N1 không tham gia vào giao dịch chuyển nhượng đất nhưng đã có sử dụng tiền chuyển nhượng để trả nợ chung của vợ chồng nên khi xem xét giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch chuyển nhượng phải cùng xem xét trách nhiệm liên đới của ông N1 và bà H trong việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu do lỗi của bà H, ông N1 gây ra.

Giá trị đất và tài sản trên đất thuộc thửa 104, tờ bản đồ số 04 được Hội đồng định giá xác định là 2.473.546.000 đồng. Như vậy, giá trị của tài sản thực tế cao hơn giá trị chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, tức là cao hơn 973.546.000 đồng. Vì vậy, bà H và ông N1 phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà H1 số tiền chuyển nhượng đất là 1.500.000.000 đồng; bồi thường 70% thiệt hại cho bà H1 với số tiền là 681.482.000 đồng.

[6] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm bà Phùng Thị Hoa H1 có nộp đơn yêu cầu kháng cáo quá hạn với lý do tại phiên tòa xét xử ngày 05/4/2023 bà có mặt tại phiên tòa, ngày 06/4/2023 khi Tòa án tuyên án thì bà không có mặt, đến ngày 08/4/2023 bà xuất cảnh đi nước ngoài không có mặt tại Việt Nam để nhận bản án và kháng cáo theo quy định. Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự “Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Đối với trường hợp đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án”. Do đó, nguyên nhân để bà H1 không thể kháng cáo đúng hạn không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan (như: do thiên tai, lũ lụt; do ốm đau, tai nạn phải điều trị tại bệnh viện,...) để được chấp nhận theo quy định tại Điều 6 Nghị quyết số: 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo quá hạn của bà H1.

Đối với yêu cầu của bà Phùng Thị Hoa H1 về việc đưa ông Ngô Thành

Đ1 là chồng của bà H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì cho rằng tiền nhận chuyển nhượng đất tài sản chung của vợ chồng bà. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bà H1 xác định bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 104, tờ bản đồ 04 nay hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu và Tòa án đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để đưa ông Ngô Thành Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[7] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc đưa Văn phòng công chứng Tín H3 vào tham gia tố tụng trong vụ án thì thấy rằng hợp đồng ủy quyền mà bà H với bà N thỏa thuận giao kết hoàn toàn tự nguyện nên được công chứng theo quy định pháp luật, nay từ hợp đồng ủy quyền phát sinh giao dịch chuyển nhượng đất nhưng đã bị vô hiệu vì các lý do nêu trên nên không cần thiết phải đưa Văn phòng công chứng Tín H3 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị N, sửa bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị của Kiểm sát viên là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Chi phí thu thập chứng cứ là 5.046.000 đồng (năm triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) bà Đặng Thị Kim H phải chịu và đã nộp xong.

[9] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 phải có trách nhiệm liên đới nộp 75.629.640 đồng (bảy mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005243 ngày 11/6/2022 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005386 ngày 18/5/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre. Đặng Thị Kim H, ông Huỳnh Minh N1 còn phải nộp tiếp 75.029.640 đồng (bảy mươi lăm triệu không trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

Bà Ngô Thị N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Phùng Thị Hoa H1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005433 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Ngô Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002840 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị N;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 117, 123, 131, khoản 2 Điều 357, 407, 408, 419, 468, 500, 501, 502 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 12 Luật đất đai 2013; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Kim H và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Minh N1, cụ thể:

- Huỷ hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 266, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/ 2021;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 267, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/202 đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup> (thửa cũ là 1504, tờ bản đồ 03 diện tích cũ là 3.380m<sup>2</sup>), tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Phùng Thị Hoa H1 số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền 681.482.000 đồng (sáu trăm tám mươi một triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn đồng).

*Kể từ ngày Bản án 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 lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành xong.*

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Kim H về việc yêu cầu bà Phùng Thị Hoa H1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup> (diện tích cũ 3.380m<sup>2</sup>), tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà

Phùng Thị Hoa H1 sang chủ sử dụng đất là bà Đặng Thị Kim H, ông Huỳnh Minh N1.

Bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phùng Thị Hoa H1 về việc buộc bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 di dời tài sản đi nơi khác giao trả cho bà H1 thửa đất số 104, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.551,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Chi phí thu thập chứng là 5.046.000 đồng (năm triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) bà Đặng Thị Kim H phải chịu và đã nộp xong.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bà Ngô Thị N phải nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Phùng Thị Hoa H1 phải nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005433 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 phải có trách nhiệm liên đới nộp 75.629.640 đồng (bảy mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005243 ngày 11/6/2322 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005386 ngày 18/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Bà Đặng Thị Kim H và ông Huỳnh Minh N1 có trách nhiệm liên đới nộp tiếp số tiền 75.029.640 đồng (bảy mươi lăm triệu không trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Ngô Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002840 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thanh Tòng**