TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2025/DS-PT
Ngày: 26 /02/2025
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông **Nguyễn Thành Đăng**

*Các Thẩm phán:*1. Ông **Nguyễn Văn Dũng.**

2. Bà **Sơn Nữ Phà Ca**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Vân Khanh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa***: Ông **Nguyễn Anh Tuấn** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 418/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2025/QĐ-PT, ngày 06 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Dương Kim H**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, khóm C, phường I, TP ., tỉnh Vĩnh Long

- *Bị đơn:* Ông **Phùng Minh H1**, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, khóm A, phường I, TP ., tỉnh Vĩnh Long

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

1. Bà **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1985 (vắng mặt có đại diện ủy quyền)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông **Trần Thanh C,** sinh năm 1989 (theo văn bản ủy quyền ngày 25/2/2025) (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Phú Lương, xã Hòa Tân Đông, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên

2. Ông **Hà Văn T1**, sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Gò Ân, xã Tân An Luông, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long

3. Anh **Ngô Nhật T2**, sinh năm 1997 (có mặt)

4. Anh **Ngô Trường G**, sinh năm 2003 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, khóm C, phường I, TP ., tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà **Dương Kim H**

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/9/2023 (BL 17), đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/9/2023 (BL 33), đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/9/2024 (BL 286), khởi kiện bổ sung ngày 25/9/2024 (BL 333) của nguyên đơn bà Dương Kim H và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Bà Dương Kim H là chủ sử dụng của thửa đất số 131; tờ bản đồ số 33; diện tích 165,1m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; địa chỉ: Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 623882; số vào sổ CS07970, cấp ngày 04/8/2015. Bà H và ông Phùng Minh H1 có ký kết 02 hợp đồng ủy quyền, 01 hợp đồng mượn nợ, 01 hợp đồng về việc áp dụng biện pháp đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Ngày 03/3/2022, bà H là bên ủy quyền và ông H1 là bên nhận ủy quyền ký kết hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 131 và hợp đồng ủy quyền được

chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 03/3/2022 số công chứng 798 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Ngày 03/3/2022, bà H là bên cho mượn và ông H1 là bên mượn ký kết hợp đồng mượn nợ. Nội dung: Bà H cho ông H1 mượn 4.015.000.000 đồng, thời hạn cho mượn kể từ ngày 03/3/2022 đến ngày 03/6/2022. Ông H1 trả cho bà H 02 lần: Lần thứ nhất trả 3.000.000.000 đồng vào ngày 12/3/2022, lần thứ hai trả 1.015.000.000 đồng vào ngày 03/6/2022. Hợp đồng mượn nợ được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 03/3/2022, số công chứng 799 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, bà H cho rằng các nội dung thể hiện trong hợp đồng là không đúng sự thật. Bà H không có giao cho ông H1 và ông H1 cũng không có nhận số tiền nêu trên.

3. Ngày 29/9/2022, bà H là bên nhận đặt cọc và ông H1 là bên đặt cọc ký kết hợp đồng về việc áp dụng biện pháp đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung như sau: Ông H1 đã giao, bà H đồng ý nhận 450.000.000 đồng làm biện pháp đặt cọc đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 4.000.000.000 đồng. Hợp đồng về việc áp dụng biện pháp đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 29/9/2022, số công chứng 4758 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, bà H chỉ thừa nhận của ông H1 số tiền đặt cọc 401.500.000 đồng (từ ngày 19/4/2022 - 26/7/2023), nhận nhiều lần, nhận tiền mặt và chuyển khoản (BL 47-48). Cụ thể: Ngày 19/4/2022: 10.000.000 đồng, ngày 20/4/2022: 5.000.000 đồng, ngày 25/4/2022: 185.000.000 đồng, sau đó đưa nhiều lần: 25.000.000 đồng, ngày 31/8/2022: 10.000.000 đồng, ngày 30/9/2022: 100.000.000 đồng (50.000.000 đồng chuyển khoản và 50.000.000 đồng nhận tiền mặt), ngày 22/10/2022: 50.000.000 đồng, ngày 02/12/2022: 5.000.000 đồng, ngày 24/12/2022: 10.000.000 đồng, ngày 24/7/2023: 500.000 đồng, ngày 25/7/2023: 500.000 đồng, ngày 26/7/2023: 500.000 đồng. Và bà H đồng ý hoàn trả lại cho ông H1 số tiền nêu trên.

4. Ngày 30/9/2022, bà H là bên ủy quyền và ông H1 là bên nhận ủy quyền ký kết hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 131 và hợp đồng ủy quyền được

chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022 số công chứng 4759 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Phùng Minh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền còn lại trong việc chuyển nhượng nhà - đất với số tiền 3.598.500.000 đồng. Vì vậy, bà Dương Kim H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 131 ngày 03/3/2022 được ký kết giữa bên ủy quyền: Bà Dương Kim H và bên nhận ủy quyền: Ông Phùng Minh H1 được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 03/3/2022 số công chứng 798 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Hủy hợp đồng mượn nợ ngày 03/3/2022 được ký kết giữa bên cho mượn: Bà Dương Kim H và bên mượn: Ông Phùng Minh H1 được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 03/3/2022, số công chứng 799 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Hủy hợp đồng về việc áp dụng biện pháp đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2022 được ký kết giữa bên nhận đặt cọc: Bà Dương Kim H và bên đặt cọc: Ông Phùng Minh H1 được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 29/9/2022, số công chứng 4758 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 131 ngày 30/9/2022 được ký kết giữa bên ủy quyền: Bà Dương Kim H và bên nhận ủy quyền: Ông Phùng Minh H1 được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022 số công chứng 4759 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131 ngày 21/10/2022 được ký kết giữa bên chuyển nhượng: Bà Dương Kim H (đại diện bởi ông Phùng Minh H1 theo hợp đồng ủy quyền số 4759 tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022) và bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Ngọc T được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 21/10/2022 số công chứng 5162 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

6. Buộc bà Nguyễn Ngọc T trả lại cho bà Dương Kim H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 623882; số vào sổ CS07970; thửa đất số 131; tờ bản đồ số

33; diện tích 165,1m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp ngày 04/8/2015; cấp cho bà Dương Kim H.

Tại đơn phản tố ngày 20/7/2024 của bị đơn ông Phùng Minh H1 (BL 98) và tại bản tự khai ngày 21/11/2023 (BL 90-93) bị đơn trình bày:

Ông H1 và bà Dương Kim H thỏa thuận thống nhất ý kiến ban đầu là hỗ trợ cho nhau lúc bà H gặp khó khăn, nên bà H có nhu cầu bán đất cho ông H1 đối với phần đất thuộc thửa số 131; tờ bản đồ số 33; diện tích 165,1m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; địa chỉ: Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, với giá 4.000.000.000 đồng. Khi đến làm thủ tục chuyển nhượng đất tại Văn phòng C1 xong thì ông H1 đi nộp hồ sơ sang tên thì đã bị gia đình bà H tranh chấp trước đó nên không sang tên được. Do nhu cầu cần một ít tiền lo giải quyết việc gia đình của bà H, nên thỏa thuận với ông H1 là hỗ trợ cho bà H mượn tiền và bà H sẽ đồng ý cho ông H1 mượn miếng đất trên (thông qua bằng hình thức ủy quyền và yêu cầu ông H1 phải làm thêm hợp đồng mượn nợ, để đảm bảo tài sản ủy quyền an toàn) là 4.000.000.000 đồng và thêm phí trả chậm 15.000.000 đồng, tổng mượn nợ là 4.015.000.000 đồng.

Trong khi hai bên chờ sự giải quyết việc tranh chấp đất của gia đình kéo dài quá lâu, nên bà H yêu cầu ông H1 chuyển tiền cho bà H mượn hoặc làm tiền đặt cọc mua đất của bà nếu sau này bà giải quyết việc tranh chấp đất xong sẽ bán tiếp cho ông H1. Ông H1 và bà H thỏa thuận đồng ý cho bà H mượn tiền nếu sau này bà H giải quyết tranh chấp đất xong ông H1 sẽ mua lại miếng đất trên hoặc ông H1 không có nhu cầu mua thì bà H sẽ trả lại tiền cho ông H1. Ông H1 đưa bà H đến ngày 31/8/2022 là 230.000.000 đồng.

Do nhu cầu cần tiền thêm để giải quyết việc gia đình, bà H thỏa thuận cho ông H1 mượn đất để lấy tiền thêm (thông qua hình thức ủy quyền như lần đầu) và sẵn làm thêm hợp đồng đặt cọc đất là 450.000.000 đồng theo nhu cầu của bà H. Ông H1 nghĩ chắc bà H sắp giải quyết gần xong việc tranh chấp đất của gia đình, nên ông H1 giúp bà H đưa tiền tiếp từ ngày 30/9/2022 - 24/12/2022 là 220.000.000 đồng, tổng đưa bà H là 450.000.000 đồng. Trong thời gian kinh doanh gặp khó khăn nên có người giới thiệu bà T cho ông H1 để vay mượn tiền làm ăn như sau: Ngày 21/10/2022, ông H1 có làm hợp đồng mượn tiền của bà T 3.000.000.000 đồng, ông H1 có giữ giấy đất của bà H đã ủy quyền cho ông H1

giao bà T, chứ không có chuyển nhượng hay bất cứ hình thức nào. Bà T và ông H1 thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng để đó làm niềm tin, chứ không sang tên qua bà T. Do thời gian đầu có thực hiện gửi lãi, nhưng sau này làm ăn không thuận lợi nên không thực hiện gửi lãi như thỏa thuận nên bà T quyết định sang tên nhưng không được do đất còn đang tranh chấp.

Thời gian khoảng từ tháng 7-9/2023, bà H có yêu cầu ông H1 và bà T ra gặp để thỏa thuận cùng bán và bà H đề nghị trước với ông H1 là cùng bán phần đất trên chia theo tỷ lệ như sau: Dự kiến bán 4.000.000.000 đồng - 5.000.000.000 đồng, nếu bán được sẽ trả bà T 3.000.000.000 đồng, còn lại bao nhiêu thì trả về cho bà H, sau khi trừ số tiền cọc đất còn bao nhiêu thì ông H1 viết giấy mượn nợ lại. Tuy nhiên, bà H có hẹn mà không ra, chỉ có ông H1 và bà T thì không thỏa thuận được gì, đến sau này hai bên bà H và bà T ai cũng sợ mất đất, mất tiền nên cùng ra khởi kiện.

Ông H1 và bà H đã quen biết nhau rất thân, sau này mới biết ra bà T cũng là người quen với gia đình ông H1. Ông H1 và bà H rất thân thiết mới hỗ trợ và giúp đỡ cho nhau cũng như bà T vậy. Vì ông H1 và bà H làm ăn không thuận lợi nên cùng hỗ trợ cho nhau. Ông H1 yêu cầu bà H và bà T cho ông H1 thực hiện trả lại tiền vay và đất mượn cuối năm 2024. Bị đơn ông Phùng Minh H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Dương Kim H trả lại cho ông H1 số tiền 450.000.000 đồng, để ông H1 trả lại cho bà T 3.000.000.000 đồng. Ông H1 đồng ý trả lãi suất cho bà T theo lãi suất Ngân hàng đến thời điểm bà T nhận 3.000.000.000 đồng. Khi bà T nhận lại 3.000.000.000 đồng của ông H1 thì gửi lại giấy đất cho bà H.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 06/11/2023 (BL 109), đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 26/9/2024 (BL 338) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T và tại bản khai ý kiến ngày 27/11/2023 (BL 115), bản khai ngày 12/01/2024 (BL 136) và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà T và ông Phùng Minh H1 có ký kết 01 hợp đồng mượn nợ, 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Ngày 21/10/2022, bà T là bên cho mượn và ông H1 là bên mượn ký kết hợp đồng mượn nợ, với nội dung thể hiện như sau: Bà T cho ông H1 mượn 3.000.000.000 đồng, thời hạn cho mượn 90 ngày kể từ ngày 21/10/2022, ông H1 thế chấp cho bà T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 131; tờ bản đồ số 33; diện tích 165,1m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; địa chỉ: Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 623882; số vào sổ CS07970; cấp ngày 04/8/2015; cấp cho bà Dương Kim H. Hợp đồng mượn nợ được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 03/3/2022, số công chứng 5161 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Ngày 21/10/2022, bà T là bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng: Bà Dương Kim H (đại diện bởi ông Phùng Minh H1 theo hợp đồng ủy quyền số 4759 tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131. Hợp đồng chuyển nhượng được chứng nhận tại Văn phòng C1 ngày 21/10/2022 số công chứng 5162 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà T giải thích, vì sao cùng một ngày là ngày 21/10/2022, bà T và ông H1 lại ký kết 02 hợp đồng nêu trên. Bà T và ông H1 thỏa thuận, trong trường hợp ông H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoàn trả lại cho bà T số tiền vốn vay 3.000.000.000 đồng, trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày 21/10/2022 thì bà T đi nộp thuế để sang tên qua bà T đứng tên chủ sử dụng của thửa đất số 131.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền chuyển nhượng và chưa nhận nhà - đất, bên nhận chuyển nhượng đã làm thủ tục nộp thuế. Lý do chưa đăng ký, do bà H tranh chấp (nộp thông báo thụ lý vụ án của Tòa án cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố V), hiện nay hộ bà H đang quản lý và sử dụng nhà - đất. Hồ sơ và thủ tục sang tên, Cơ quan có thẩm quyền đã hoàn trả lại hồ sơ chuyển nhượng. Hiện tại bản gốc giấy chứng nhận thửa đất số 131 bà T đang quản lý. Cơ quan thuế cũng có thông báo trả lại tiền thuế, bà T chưa nhận lại tiền thuế. Bà T giao cho ông H1 số tiền 3.000.000.000 đồng là tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 131, cụ thể như sau: Lần thứ nhất: Ngày 06/10/2022, bà T nhờ ông Hà Văn T1 chuyển khoản

cho ông H1 số tiền 500.000.000 đồng, để đặt cọc thửa đất. Lần thứ hai: Ngày 21/10/2022 (ngày hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), bà T chuyển khoản trực tiếp cho ông H1 số tiền 2.500.000.000 đồng. Bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 đối với thửa đất số 131; tờ bản đồ số 33; diện tích 165,1m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; tọa lạc tại: Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long được ký kết giữa bên chuyển nhượng: Bà Dương Kim H (đại diện bởi ông Phùng Minh H1) và bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Ngọc T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 21/10/2022 số công chứng 5162 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Buộc bà Dương Kim H và ông Phùng Minh H1 có trách nhiệm liên đới giao cho bà T phần đất thửa số 131 và căn nhà cấp 4, (có kết cấu tường gạch, mái tole) gắn liền với thửa đất nêu trên.

3. Nếu Tòa án tuyên xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 đối với thửa đất số 131 giữa bà Dương Kim H (đại diện bởi ông Phùng Minh H1 theo hợp đồng ủy quyền số 4759 tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022) và bà Nguyễn Ngọc T vô hiệu thì yêu cầu chấp nhận hợp đồng vay. Buộc bà Dương Kim H và ông Phùng Minh H1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T số tiền 3.000.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm, tính từ ngày nhận tiền là ngày 21/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/02/2024 (BL 230-231) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hà Văn T1 trình bày:

Ngày 06/10/2022, bà T có chuyển khoản cho ông T1 số tiền 500.000.000 đồng. Bà T sử dụng số tài khoản 0035101011118888 tại Ngân hàng TMCP P chuyển khoản 02 lần. Lần thứ nhất: Số tiền 400.000.000 đồng, lần thứ hai: Số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng cho ông T1 nhận. Ông T1 sử dụng số tài khoản số 19035133037011 tại Ngân hàng TMCP K nhận tiền bà T chuyển khoản và sử dụng số tài khoản số 19035133037011 tại Ngân hàng TMCP K chuyển tiền cho ông H1 vào tài khoản số 003689181668 tại Ngân hàng TMCP B. Ông T1 không có yêu cầu gì đối với số tiền 500.000.000 đồng mà ông T1 chuyển khoản cho ông H1.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Nhật T2 và anh Ngô Trường G: Tòa án tiến hành tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng các văn bản tố tụng khác. Tuy nhiên, Tòa án không nhận được văn bản trình bày ý kiến của anh T2, anh G và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, khoản 2 Điều 92, các Điều 147, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 27 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.

Căn cứ vào các Điều 117, 124, 131, 166, 288, 463, 466, 468, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 168, 169, 188 của Luật Đất đai năm 2013. Tuyên xử:

1. Về nội dung:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Kim H, một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phùng Minh H1 và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 03/3/2022 giữa bên ủy quyền: Bà Dương Kim H và bên nhận ủy quyền: Ông Phùng Minh H1 là vô hiệu (số công chứng 798 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Tuyên bố hợp đồng mượn nợ ngày 03/3/2022 giữa bên cho mượn: Bà Dương Kim H và bên mượn: Ông Phùng Minh H1 là vô hiệu (số công chứng 799 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 30/9/2022 giữa bên ủy quyền: Bà Dương Kim H và bên nhận ủy quyền: Ông Phùng Minh H1 là vô hiệu (số công chứng 4759 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Tuyên bố hợp đồng về việc áp dụng biện pháp đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2022 giữa bên nhận đặt cọc: Bà Dương Kim H và bên đặt cọc: Ông Phùng Minh H1 là vô hiệu (số công chứng 4758 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 giữa bên chuyển nhượng: Bà Dương Kim H (đại diện bởi ông Phùng Minh H1 theo hợp đồng ủy quyền số 4759 tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022) và bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Ngọc T là vô hiệu (số công chứng 5162 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Buộc bà Dương Kim H có nghĩa vụ trả cho ông Phùng Minh H1 số tiền vốn vay là 401.500.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phùng Minh H1 yêu cầu bà Dương Kim H có nghĩa vụ trả cho ông H1 số tiền 48.500.000 đồng.

Buộc ông Phùng Minh H1 và bà Dương Kim H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền vốn vay và lãi là 3.524.560.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Ngọc T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Dương Kim H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 623882; số vào sổ cấp GCN: CS07970, thửa đất số 131; tờ bản đồ số 33; diện tích 165,1m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 04/8/2015; do bà Dương Kim H đứng tên giấy chứng nhận.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 giữa bên chuyển nhượng: Bà Dương Kim H (đại diện bởi ông Phùng Minh H1 theo hợp đồng ủy quyền số 4759 tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022) và bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Ngọc T (số công chứng 5162 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD

của Văn phòng C1). Và buộc bà Dương Kim H và ông Phùng Minh H1 có trách nhiệm liên đới giao cho bà Nguyễn Ngọc T phần đất thuộc thửa số 131; tờ bản đồ số 33; diện tích 165,1m^2; tọa lạc tại Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và căn nhà cấp 4, (có kết cấu tường gạch, mái tole) gắn liền với thửa đất nêu trên.

2. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

** Ngày 21/11/2024 nguyên đơn bà Dương Kim H kháng cáo với nội dung:*

Bà H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc T về việc buộc bà H liên đới với ông Phùng Minh H1 trả cho bà T 3.524.560.000 đồng, theo đó, chỉ buộc ông H1 chịu trách nhiệm trả số tiền này. Đồng thời, tuyên bố ông Phùng Minh H1 vi phạm hợp đồng sang nhượng diện tích thửa đất 131 của bà H nên ông H1 phải chịu số tiền cọc đã giao cho bà H bằng 401.500.000 đồng.

* Ngày 29/11/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc T, chỉ buộc ông Phùng Minh H1 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền vốn vay và lãi là 3.524.560.000 đồng cho bà T.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà H trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý cùng với ông H1 liên đới trả cho bà T số tiền 3.524.560.000 đồng và bà không phải trả cho ông H1 số tiền cọc 401.500.000 đồng.

Anh T2 trình bày thống nhất với lời trình bày của bà H.

Anh G trình bày thống nhất với lời trình bày của bà H.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H và đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung:

Kiểm sát viên trình bày nội dung xác định cấp sơ thẩm buộc bà H là người có trách nhiệm liên đới trả nợ cho bà T vốn vay và lãi là có căn cứ, đồng thời kiểm sát viên thay đổi kháng nghị, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 185/2024/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long "...đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bà H liên đới cùng với ông H1 trả nợ vay cho bà T số tiền 3.524.560.000 đồng và sửa án phí dân sự sơ thẩm..." thành "... đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không buộc bà H trả tiền cọc cho ông H1 401.500.000 đồng và sửa án phí dân sự sơ thẩm, không buộc bà H mà buộc ông H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.060.000 đồng đối với số tiền 401.500.000 đồng" và đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DSST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long:

- Không buộc bà H trả tiền cọc cho ông H1 số tiền 401.500.000 đồng

- Không buộc bà H chịu án phí dân sự sơ thẩm 20.060.000 đồng

- Buộc ông H1 chịu 20.060.000 đồng (đối với số tiền 401.500.000 đồng)

- Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng: đơn kháng cáo của bà Dương Kim H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long còn trong hạn luật định, theo quy định tại Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn Phùng Minh H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T1 có đơn xin vắng mặt

tại phiên tòa nên xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về nội dung:

1. Vào ngày 03/03/2022, bà H và ông H1 có ký hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C2 và hợp đồng mượn tiền số 799, hợp đồng ủy quyền ngày 30/9/2022 số 4759, hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2022 số 4758, nội dung hợp đồng ngày 30/9/2022, tại Văn phòng C1, bà H và ông H1 ký tiếp hợp đồng ủy quyền cho ông H1 gồm các nội dung cụ thể như sau:

Bà H giao cho ông H1 thay mặt và nhân danh bà H trực tiếp liên hệ cơ quan nhà nước cơ thẩm quyền lập thủ tục và ký tên vào các hồ sơ đo đạc, tách thửa, hợp thửa, ký giáp cận, xin cấp đổi, chuyển mục đích sử dụng đất và nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang tên bà H do cơ quan có thẩm quyền cấp, xin phép xây dựng nhà và lập thủ tục pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở với tư cách bà H là chủ sử dụng đất; cho phép ông H1 được quyền trực tiếp quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất và tài sản gắn liền với đất với tư cách là bà H là chủ sử dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; giao cho ông H1 được quyền thay mặt và nhân dân bà H ký tên vào các văn bản hợp đồng thế chấp, cầm cố, cho thuê, cho mượn, chuyển nhượng, tặng cho và lập các thủ tục pháp lý và ký tên trên các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật để thực hiện các hợp đồng mà ông H1 đã ký nhằm chuyển dịch quyền sử dụng thửa đất gắn liền tài sản nêu trên cho người thứ ba làm chủ theo đúng thủ tục luật định; cho phép ông H1 được thay mặt bà H để tham gia giải quyết và toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đối với quyền sử dụng đất nêu trên bao gồm là việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có), bà H cam kết chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật và không khiếu nại về sau đối với việc ông H1 nhân danh bà H thực hiện các hành vi được bà H giao tại văn bản và ủy quyền có hiệu lực trong vòng 10 năm, kể từ ngày ký tên vào văn bản ủy quyền này, sau khi nhận ủy quyền, ngày 21/10/2022 ông H1 lập hợp đồng mượn nợ và chuyển nhượng thửa 131 với bà T, theo đó, bà T đưa đủ cho ông H1 số tiền 3.000.000.000 đồng thời hạn 90 ngày kể từ ngày 21/10/2022 nếu ông H1 không trả tiền thì chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Thể

hiện lời khai của bị đơn Phùng Minh H1 ngày 19/02/2025 tại cấp phúc thẩm, ông H1 trình bày: ông H1 và bà H đã quen biết nhau rất thân thiết vì ông H1 và bà H làm ăn không thuận lợi nên cùng hỗ trợ cho nhau. Khi ông H1 vay tiền của bà T và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, việc này ông H1 có báo cho bà H biết, do cần tiền nên bà H đồng ý. Thời gian khoảng từ tháng 7-9/2023, bà H có yêu cầu ông H1 và bà T ra gặp để thỏa thuận cùng bán và bà H đề nghị trước với ông H1 là cùng bán phần đất trên chia theo tỷ lệ như sau: Dự kiến bán 4.000.000.000 đồng – 5.000.000.000 đồng, nếu bán được sẽ trả bà T 3.000.000.000 đồng, còn lại bao nhiêu thì trả về cho bà H, sau khi trừ số tiền cọc đất còn bao nhiêu thì ông H1 viết giấy mượn nợ lại. Tuy nhiên, bà H có hẹn mà không ra, chỉ có ông H1 và bà T thì không thỏa thuận được gì, đến sau này hai bên bà H và bà T ai cũng sợ mất đất, mất tiền nên cùng ra khởi kiện và tại biên bản phiên tòa ngày 24/9/2024 (bl 293) bà H thừa nhận do cần tiền nên lập hợp đồng ủy quyền cho ông H1 vay tiền và ông H1 giao tiền cho bà 200.000.000 đồng để thuê luật sư,giải quyết tranh chấp đất với gia đình. Sau khi vụ án xét xử xong, ông H1 sẽ nhận chuyển nhượng đất của bà như thỏa thuận, lời trình bày của ông H1 phù hợp với lời trình bày của bà T khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Việc bà H ủy quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H1 là do bà H hoàn toàn tự nguyện, bà H không bị lừa dối, ép buộc và bà H biết việc thế chấp tài sản nêu trên với mục đích để vay tiền. Mặc dù chủ thể giao kết hợp đồng mượn nợ và giao nhận tiền là do cá nhân ông H1 thực hiện. Tuy nhiên, việc vay tiền của bà T, ông H1 xuất phát từ nhu cầu cần tiền của bà H, nên việc ông H1 vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận đất cho bà T, lấy tiền đưa cho bà H thì trường hợp này bà H phải biết. Bên cạnh đó, khi ủy quyền, chuyển nhượng thửa 131 thì bà H đã lường trước hậu quả, đòi lại tiền nếu có rủi ro xảy ra. Trong trường hợp tài sản của bà H sang tên cho người thứ ba, thì bà H vẫn có quyền đòi ông H1 trả lại số tiền 4.015.000.000 đồng như thỏa thuận. Cụ thể: bà H và ông H1 có giao kết hợp đồng mượn nợ lập ngày 3/3/2022 giữa bên cho mượn: bà Dương Kim H và bên mượn: ông Phùng Minh H1 (số công chứng 799 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1), theo đó ông H1 nợ bà H 4.015.000.000 đồng

Từ việc ủy quyền của bà H, bà T mới giao tiền cho ông H1. Việc ông H1 nhận số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng chỉ giao tiền đặt cọc đất cho bà H

401.500.000 đồng dẫn đến thiệt hại cho bà H. Xét thấy, đây là quan hệ giữa bà H và ông H1 có liên quan đến hợp đồng ủy quyền giữa bà H và ông H1; do bà H và ông H1 không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên không giải quyết trong vụ án này; bà H có quyền tự thương lượng giải quyết với ông H1 hậu quả hợp đồng ủy quyền vô hiệu, nếu có tranh chấp thì hai bên được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Như nhận định trên, ông H1 đã thực hiện đúng phạm vi, quyền, nghĩa vụ của mình theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/9/2022, trong đó có việc ông H1 ký hợp đồng mượn nợ lập ngày 21/10/2022 với bà T. Cho nên, cấp sơ thẩm buộc bà H là người có trách nhiệm liên đới trả nợ cho bà T vốn vay và lãi là có căn cứ. Kháng cáo của bà H đối với nội dung này là không có cơ sở để chấp nhận.

2. Xét kháng cáo của nguyên đơn Dương Kim H nhận thấy, đối với nội dung không buộc bà H trả tiền cọc cho ông H1 401.500.000 đồng, bà H có nhu cầu chuyển nhượng thửa số 131 cho ông H1 có giá 4.000.000.000 đồng, nên ngày 3/3/2022 bà H ký hợp đồng ủy quyền cho ông H1 được toàn quyền định đoạt thửa 131 và yêu cầu ông H1 phải làm hợp đồng mượn nợ là 4.015.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền và hợp đồng mượn nợ, bà H đã nhận của ông H1 với số tiền 235.000.000 đồng. Do thửa đất của bà H đang tranh chấp với anh chị em trong gia đình nên ông H1 không sang tên được. Do cần thêm tiền, nên ngày 29/9/2022, tại Văn phòng C1, bà H và ông H1 tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 131, gồm các nội dung sau: ông H1 giao bà H 450.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng của thửa đất là 4.000.000.000 đồng, ông H1 đến thanh toán số tiền còn lại 3.550.000.000 đồng cho bà H vào ngày 30/11/2023. Đồng thời, ngày 30/9/2022, tại Văn phòng C1, bà H và ông H1 ký tiếp hợp đồng ủy quyền, bà H là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất của thửa đất số 131. Theo ông H1 đưa tiền thêm cho bà H là 220.000.000 đồng. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông H1 và bà H đều thừa nhận số tiền 401.500.000 đồng là tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho nên cấp sơ thẩm xác định số tiền này là vốn vay là chưa chính xác. Theo hợp đồng, đến ngày 30/11/2023 chưa thanh toán số tiền còn lại 3.550.000.000 đồng nên ông H1 bị mất số tiền cọc 401.500.000 đồng theo thỏa thuận. Do đó, kháng cáo của bị đơn H đối với nội dung không buộc bà H trả tiền cọc cho ông H1 401.500.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Dương Kim H, chấp nhận đề nghị thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Án phí dân sự sơ thẩm, do sửa bản án sơ thẩm nên điều chỉnh án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể:

Ông Phùng Minh H1 chịu án phí sơ thẩm trên số tiền bị bác yêu cầu là 401.500.000 đồng x 5% = 20.060.000 đồng và số tiền bị bác yêu cầu 48.500.000 đồng x 5% = 3.925.000 đồng. Tổng cộng phần bị bác yêu cầu ông H1 phải nộp án phí là 23.985.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông H1 đã nộp là 11.000.000 đồng theo biên lai số 0007120 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long khấu trừ ông H1 phải nộp thêm 12.985.000 đồng (mười hai triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Buộc bà Dương Kim H và ông Phùng Minh H1 liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 104.300.600 đồng (một trăm lẻ bốn triệu ba trăm nghìn sáu trăm đồng).

Số tiền bà Dương Kim H đã nộp án phí dân sự sơ thẩm gồm 600.000 đồng theo biên lai số 0002424 ngày 5/10/2023 và 600.000 đồng theo biên lai số 0007192 ngày 12/9/2024 và 300.000 đồng theo biên lai số 0007241 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long và 300.000 đồng theo biên lai số 0007459 ngày 21/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long sẽ được khấu trừ vào số tiền bà H chịu án phí sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006353 ngày 8/11/2023 và 56.077.000 đồng theo biên lai số 0007264 ngày 2/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, bà T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 56.077.000 đồng. (năm mươi sáu triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Dương Kim H. Chấp nhận đề nghị thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, khoản 2 Điều 92, các Điều 147, 157, 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 124, 131, 166, 288, 463, 466, 468, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168, 169, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 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.

Tuyên xử

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Kim H và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 03/3/2022 giữa bên ủy quyền: Bà Dương Kim H và bên nhận ủy quyền: Ông Phùng Minh H1 là vô hiệu (số công chứng 798 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Tuyên bố hợp đồng mượn nợ ngày 03/3/2022 giữa bên cho mượn: Bà Dương Kim H và bên mượn: Ông Phùng Minh H1 là vô hiệu (số công chứng 799 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 30/9/2022 giữa bên ủy quyền: Bà Dương Kim H và bên nhận ủy quyền: Ông Phùng Minh H1 là vô hiệu (số công chứng 4759 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Tuyên bố hợp đồng về việc áp dụng biện pháp đặt cọc nhằm đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2022 giữa bên nhận đặt cọc: Bà Dương Kim H và bên đặt cọc: Ông Phùng Minh H1 là vô hiệu (số công chứng 4758 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 giữa bên chuyển nhượng: Bà Dương Kim H (đại diện bởi ông Phùng Minh H1 theo hợp đồng ủy quyền số 4759 tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022) và bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Ngọc T là vô hiệu (số công chứng 5162 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phùng Minh H1 buộc bà Dương Kim H có nghĩa vụ trả cho ông Phùng Minh H1 số tiền vốn vay là 401.500.000 đồng (bốn trăm lẻ một triệu năm trăm nghìn đồng) và 48.500.000 đồng (bốn mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng)

Buộc ông Phùng Minh H1 và bà Dương Kim H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Ngọc T số tiền vốn vay và lãi là 3.524.560.000 đồng (ba tỷ năm trăm hai mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bà Nguyễn Ngọc T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Dương Kim H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 623882; số vào sổ cấp GCN: CS07970, thửa đất số 131; tờ bản đồ số 33; diện tích 165,1m^2; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 04/8/2015; do bà Dương Kim H đứng tên giấy chứng nhận.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2022 giữa bên chuyển nhượng: Bà Dương Kim H (đại diện bởi ông Phùng Minh H1 theo hợp đồng ủy quyền số 4759 tại Văn phòng C1 ngày 30/9/2022) và bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Ngọc T (số công chứng 5162 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1). Và buộc bà Dương Kim H và ông Phùng Minh H1 có trách nhiệm liên đới giao cho bà Nguyễn Ngọc T phần đất thuộc thửa số 131; tờ bản đồ số 33; diện tích 165,1m^2; tọa lạc tại Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và căn nhà cấp 4, (có kết cấu tường gạch, mái tole) gắn liền với thửa đất nêu trên.

2. Về án phí:

2.1. Ông Phùng Minh H1 chịu án phí sơ thẩm trên số tiền bị bác yêu cầu là 23.985.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.000.000 đồng theo biên lai số 0007120 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự

thành phố Vĩnh Long; ông H1 phải nộp thêm 12.985.000 đồng (mười hai triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

2.2. Buộc bà Dương Kim H và ông Phùng Minh H1 liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 104.300.600 đồng (một trăm lẻ bốn triệu ba trăm nghìn sáu trăm đồng).

2.3. Số tiền bà Dương Kim H đã nộp án phí dân sự sơ thẩm gồm 600.000 đồng theo biên lai số 0002424 ngày 5/10/2023 và 600.000 đồng theo biên lai số 0007192 ngày 12/9/2024 và 300.000 đồng theo biên lai số 0007241 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long sẽ được khấu trừ vào số tiền bà H chịu án phí sơ thẩm.

2.4. Buộc bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006353 ngày 8/11/2023 và 56.077.000 đồng theo biên lai số 0007264 ngày 2/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, bà T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 56.077.000 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

3. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ không bị kháng cáo, không kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC + VKSNDTC: 02;
- TANDCC + VKSNDCC: 02;
- VKSND TVL: 02;
- TAND TPVL: 01;
- Cục THADS TVL: 01;

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

- Chi Cục THADS TPVL: 01;
- Đương sự: 06;
- Lưu VP: 01;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

Nguyễn Thành Đăng