`

TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỚI LAI** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 128/2023/ DS –ST
Ngày: 27 - 9 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoài Tuyên**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Mới**
2. Ông **Tăng Hoàng Đa**

- *Thư ký Tòa án – Ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Tiên**

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai tham gia phiên toà:*

Ông **Phạm Hoài Hận** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2021/TLST- DS ngày 19 tháng 5 năm 2021, về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 344/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1987.
Địa chỉ: Số 543, ấp An P, xã An N, huyện C, tỉnh Đ.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn L**, sinh năm 1980. (Có mặt)
Địa chỉ: 320/17 Trần Ngọc Q, phường Hưng L, quận Ninh K, thành phố C. Theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2021.

Bị đơn: Ông **Huỳnh Văn S**, sinh năm 1972. (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Trường B, xã Trường T, huyện T, thành phố C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1/ Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1977. (Xin xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Thới T, xã Trường T, huyện T, thành phố C.
2/ Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1984. (Có mặt)
Địa chỉ: Số 71/40 Lê Hồng P, phường Trà A, quận B, thành phố C.
3/ Ông **Lê Công T**, sinh năm 1986. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn 2, xã Long A, thành phố T, tỉnh T.

4/ Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 27 Trương Vĩnh N, khu vực Phú K, phường P, quận C, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Trung T**, sinh năm 1983.(xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 11 Nguyễn Cư T, phường An N, quận Ninh K, thành phố C.

5/ Bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 543, ấp An P, xã An N, huyện C, tỉnh Đ.

6/ Bà **Võ Thị Hồng T**, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Trường B, xã Trường T, huyện T, thành phố C.

7/ **Văn phòng Công chứng 24^{h}**

Địa chỉ: Nguyễn Văn C, phường A, quận N, thành phố C.

Đại diện: Ông **Nguyễn Giang Đ** - Trưởng Văn phòng (Xin xét xử vắng mặt)

8/ **Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T**

Đại diện: Ông **Huỳnh Quốc K**; Chức vụ: Phó giám đốc. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu hành chính huyện Thới Lai - ấp Thới Thuận B, thị trấn T, huyện T, thành phố C.

9/ **Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn B**

Đại diện: Ông **Nguyễn Văn B** – Trưởng văn phòng. (Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Khánh A, xã T, huyện T, thành phố C.

10/ **Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thủy A**

Đại diện: Bà **Nguyễn Thị Thủy A** – Trưởng văn phòng.(Xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1100, đường Tôn Đức T, phường Châu Văn L, quận Ô M, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn ông Nguyễn Thành N yêu cầu ông Huỳnh Văn S giao trả phần đất tại thửa 1093, diện tích 1.115,6 m^2 loại đất ONT và thửa 1103 diện tích 5.075 m^2 đất CLN, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Trường Lợi, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Thành N yêu cầu ông Huỳnh Văn S giao trả phần đất tại thửa 1093, diện tích 1.115,6 m^2 loại đất ONT và thửa 1103 diện tích 5.075 m^2 đất CLN, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Trường Lợi (nay là Trường Bình), xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Ông N đồng ý hỗ trợ cho ông S 5.000.000 đồng để tháo dỡ, di dời căn nhà trên đất. Ông N nhận chuyển nhượng 2 thửa đất trên của ông Lê Công T vào năm 2020 với giá 650.000.000 đồng và ông N đã thanh toán đủ tiền cho ông T tại Văn phòng công chứng và được điều chỉnh trang 4 đứng tên quyền sử dụng đất. Khoảng 1 năm sau ông N làm thủ tục vay Ngân hàng thì phát sinh tranh chấp với ông Huỳnh Văn S. Khi chuyển nhượng ông không có yêu cầu đo đạc thực tế do nhận chuyển nhượng nguyên thửa. Khi nhận chuyển nhượng ông N không biết nhà của ông S và bà T ở trên đất, do ông nhận chuyển nhượng qua sự giới thiệu của người môi giới bất động sản. Đồng thời ông T có đưa cho ông S xem giấy xác nhận

đất sử dụng ổn định, không tranh chấp, hiện ông N không còn giữ giấy xác nhận này.

Ông Huỳnh Văn S (bị đơn) có lời khai: Ông xác định có yêu cầu phản tố để yêu cầu kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê Công T và ông Nguyễn Thành N đứng tên để cho ông được đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 1093, diện tích 1.115,6 m^2 loại đất ONT và thửa 1103 diện tích 5.075 m^2 đất CLN, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Trường Bình, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Ông xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T cũng như ông Lê Công T mà chỉ cầm cố và vay của bà T, ông Nguyễn Thanh H có làm giấy ủy quyền cho bà Lê Thị T để vay và nhận đủ của bà T 200.000.000 đồng (bà T là người đưa tiền) với lãi suất 2.000.000 đồng/tháng với thời hạn là 3 năm, bà T có làm biên nhận tiền đóng lãi của ông. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Vấn đề ông Lê Công T cũng như ông Nguyễn Thành N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết. Đến năm 2021 ông N đến nhà ông yêu cầu ký tên vào giấy nhận nợ để đóng lãi, ông không đồng ý nên ông N khởi kiện ông. Nay ông đồng ý trả cho bà Lê Thị T hoặc ông Nguyễn Thành N tiền vốn 200.000.000 đồng và tiền lãi 72.000.000 đồng và chuyển tên lại cho ông đứng tên quyền sử dụng đất. Nếu không được thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Võ Thị Hồng T (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông S.

Văn phòng công chứng 24^h có văn bản nêu ý kiến: Văn phòng công chứng 24^h gửi Toà án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ bản sao văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Lê Công T, sinh năm 1986, chứng minh nhân dân số 172073913 do Công an tỉnh Thanh Hoá cấp, địa chỉ thường trú: Thôn 2, xã Long Anh, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá với ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1987, chứng minh nhân dân số 341446330 do Công an tỉnh Đồng Tháp cấp, địa chỉ thường trú: Tổ 12, ấp An Phú, xã An Nhơn, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp được Văn phòng Công chứng 24^h chứng nhận số 4698, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 14/8/2020 (đính kèm bản sao). Văn phòng Công chứng 24^h xin không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Đề nghị Toà án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Bê có văn bản nêu ý kiến về hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Văn S với bên được ủy quyền Lê Thị T ký ngày 15/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Bê như sau: Tại thời điểm ký kết hợp đồng công chứng viên có giải thích quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý cho ông Huỳnh Văn S biết, từ nội dung giải thích nêu trên ông S đã ký tên và điểm chỉ. Ngoài ra ông S đã đọc và đồng ý nội dung ủy quyền (ông S đã ghi thêm trong hợp đồng). Do đó hợp đồng ủy quyền đúng trình tự thủ tục của Luật công chứng nên có hiệu lực kể từ thời điểm ký hợp đồng.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thủy Anh có văn bản nêu ý kiến như sau: Ngày 15/4/2020, Công chứng viên Cao Việt Phương tại Văn phòng công

chứng Nguyễn Thị Thủy Anh công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2020 giữa ông Huỳnh Văn S (do bà Lê Thị T là đại diện theo ủy quyền) với ông Lê Công T được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy Anh, số Công chứng 1974, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 439493, số vào sổ H0115 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) nay là huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Tại thời điểm công chứng thì bà Lê Thị T và ông Lê Công T có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện lập và ký tên vào hợp đồng sau khi đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, được Công chứng viên giải thích và đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của hai bên, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bà Lê Thị T đã cam kết hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị T và ông Huỳnh Văn S còn hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Lê Công T được giải thích rõ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn S, bên chuyển nhượng được đại diện bởi bà Lê Thị T theo hợp đồng ủy quyền được công chứng viên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Bê công chứng ngày 15/4/2020, số công chứng 561. Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng nêu trên đã được công chứng viên Cao Việt Phương tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thủy Anh công chứng theo đúng quy định của Luật công chứng và có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do đó, ông Lê Công T thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông là đúng quy định.

Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị H có lời khai như sau: Vào đầu năm 2021 qua giới thiệu của bạn bè, bà H có quen biết với ông Nguyễn Thành N. Ông N có hỏi vay của bà H tổng số tiền là: 1.000.000.000 đồng, ông N thế chấp cho bà H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

1/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 439492, diện tích 5.075 m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa 1103, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Trường Bình, xã Trường Thành, huyện Cờ Đỏ (cũ) nay là huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp cho ông Huỳnh Văn Há ngày 31/10/2007, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Thành N vào ngày 27/8/2020.

2/ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 439493, diện tích 1.115,6 m^2 đất ở nông thôn, thửa 1093, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Trường Bình, xã Trường Thành, huyện Cờ Đỏ (cũ) nay là huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp cho ông Huỳnh Văn Há ngày 31/10/2007, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Thành N vào ngày 27/8/2020.

Để đảm bảo cho việc thế chấp tài sản, hai bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất nói trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ngô Hồng Thanh vào ngày 10/3/2021. Tuy nhiên, do ông N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận vay tiền giữa hai bên nên xảy ra tranh chấp. Bà H đã khởi kiện

ông N tại huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp yêu cầu ông N trả lại số tiền vay và lãi phát sinh theo quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nói trên. Ngày 18/8/2022 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp ban hành quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 39/2022/QĐST-DS ngày 18/8/2022. Hiện tại thửa đất số 1103 và thửa 1093, tờ bản đồ số 6 nêu trên là tài sản để đảm bảo cho việc Thi hành án quyết định số 39/2022/ QĐST-DS. Ý kiến của bà H trong vụ kiện này như sau: Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Buộc bị đơn Huỳnh Văn S và gia đình giao trả cho nguyên đơn phần đất tại thửa 1093 diện tích 1.115,6 m^2 đất ONT và thửa 1103 diện tích 5.075 m^2 đất CLN, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Trường Lợi, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Thanh H (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có lời khai: Ông không có quan hệ gì với bà T, chỉ là anh em ngoài xã hội có quan hệ làm ăn. Ông và bà T có cho ông S vay 100.000.000 đồng và ông mua của ông S là 300 m^2 thổ cư, ngang 7 m dài 43 m tiếp giáp lộ bê tông 4 m; Ông giao ông S chỉ 250.000.000 đồng có thỏa thuận 01 giấy tay mua bán đất 300 m^2 với giá 150.000.000 đồng và một hợp đồng vay tiền do bà Lê Thị T đứng tên cho ông S vay. Do không tách được thửa nên ông đồng ý với ông S ký ủy quyền cho bà T để đảm bảo khoản vay của bà T với ông S là 100.000.000 đồng và ông S cam kết khi trả tiền vay cho bà T sẽ làm thủ tục tách 300 m^2 đất cho ông. Ông xác định là ông S có ký hợp đồng ủy quyền cho bà T.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai có ý kiến tại Công văn số: 280/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 07/9/2023 như sau:

Ngày 31 tháng 10 năm 2007, ông Huỳnh Văn Há được Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (nay là huyện Thới Lai) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các thửa: Thửa đất số 1103, diện tích 5.075 m^2 đất trồng cây lâu năm, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01114. Thửa đất số 1093 diện tích 1.115,6 m^2 đất ở tại nông thôn, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 01115, tờ bản đồ số 06 đất tại ấp Trường Lợi, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

Ngày 19 tháng 02 năm 2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai xác nhận chỉnh lý trang 4 để thừa kế cho ông Huỳnh Văn S hết hiện tích hai thửa đất nêu trên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2020, ông Huỳnh Văn S lập hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị T được thay mặt và nhân danh ông Huỳnh Văn S thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích thửa đất số 1093, thửa đất số 1103 được Văn phòng công chứng chứng nhận.

Cùng ngày, bà Lê Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Công T (theo hợp đồng ủy quyền của ông Huỳnh Văn S) hết phần diện tích thửa 1093, thửa 1103 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, đến ngày 20/4/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai xác nhận trang 4 chuyển nhượng cho ông Lê Công T.

Ngày 14 tháng 8 năm 2020, ông Lê Công T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 1093, thửa 1103 cho ông Nguyễn Thành N và được Văn phòng Công chứng Nguyễn Giang Đào chứng nhận. Ngày 27 tháng 8 năm 2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai xác nhận chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành N khi các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Xét thấy, việc xác nhận chỉnh lý trang 4 cho ông Lê Công T ngày 20/4/2020 và chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Thành N ngày 27/8/2020 là đảm bảo trình tự thủ tục theo quy định do các bên lập hợp đồng chuyển nhượng được các Văn phòng công chứng chứng nhận. Mặt khác, hồ sơ chuyển nhượng các bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Bị đơn đã được Toà án tiền hành triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án:

Tại phiên toà nguyên đơn đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công T với ông Nguyễn Thành N nên ghi nhận. Cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 710.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T tự nguyện trả cho ông Huỳnh Văn S 438.000.000 đồng đề nghị Toà án ghi nhận.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H, có đại diện theo uỷ quyền có lời khai yêu cầu giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên không xem là yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do nên cần đình chỉ yêu cầu phản tố của bi đơn.

Do trong vụ án này người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T, ông T không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên không xem xét mà dành quyền khởi kiện cho các đương sự thành vụ kiện khác.

Căn cứ Điều 124, Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn S. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thành N đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T; Ghi nhận người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T tự nguyện trả cho ông Huỳnh Văn S 438.000.000 đồng (Có bài phát biểu kèm theo).

+ Kiến nghị: Khắc phục việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Huỳnh Văn S, ông Lê Công T, bà Lê Thị Thanh T vắng mặt tại tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập xét xử hợp lệ;

Ông Nguyễn Thanh H, đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị H, Văn phòng công chứng 24^{h}, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai, Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Bê, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy Anh có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất".

[3] Qua tranh tụng tại phiên tòa thể hiện ông Huỳnh Văn S có vay tiền của bà Lê Thị T và ông Nguyễn Thanh H, đồng thời ông Huỳnh Văn S có ký hợp đồng ủy quyền cho bà T ngày 15/4/2020 với nội dung bên nhận ủy quyền có quyền: Nhân danh bên ủy quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng, nhận tiền thanh toán, lập và ký tên trên hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc; Tặng cho quyền sử dụng đất: quyết định nội dung của hợp đồng tặng cho, bên được tặng cho và ký tên trên hợp đồng tặng cho; Cho thuê toàn bộ quyền sử dụng đất: Quyết định nội dung của hợp đồng, bên thuê, giá thuê, nhận đặt cọc, nhận tiền thanh toán và ký tên trên hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất; Thực hiện thủ tục thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất: Nhận tiền thế chấp, lập và ký tên trên hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay, đơn đăng ký thế chấp, xóa thế chấp và các giấy tờ liên quan đến hồ sơ thế chấp; Lập và ký tên phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi bổ sung, hủy bỏ hoặc chấm dứt hiệu lực của hợp đồng, văn bản đã ký; Lập và ký tên các tờ khai thuế nếu có phát sinh nghĩa vụ thuế khi thực hiện các công việc nêu trên; Tham gia đo đạc và ký tên hồ sơ đo đạc (nếu có); Nộp hồ sơ và nhận kết quả giải quyết hồ sơ theo quy định; Thực hiện các Hợp đồng, văn bản đã ký và các việc khác có liên quan đến công việc được ủy quyền đối với thửa đất 1093, diện tích 1.115,6 m^2 đất ở tại nông thôn và thửa 1103 diện tích 5.075 m^2 đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp Trường Bình, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào nội dung và phạm vi ủy quyền bà Lê Thị T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất nói trên cho ông Lê Công T với giá là 500.000.000 đồng. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy rằng: Tuy bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Công T đối với thửa đất 1093 và 1103 là thuộc trong phạm vi ủy quyền theo văn bản ủy quyền của ông S ủy quyền cho bà T nhưng giữa ông S với bà T đang tồn tại quan hệ vay tài sản mà theo đó ông S làm văn bản ủy quyền cho bà T nhằm đảm bảo cho khoản nợ của ông S. Trong văn bản ủy quyền ghi phạm vi ủy quyền quá rộng và được thực hiện nhiều giao dịch dân sự khác nhau và thời gian ủy quyền đến 3 năm. Bà Lê Thị T có mặt tại phiên toà thừa nhận bà có cho ông S vay tiền và ông S làm uỷ quyền và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay của bà chứ không có việc ông S ký hợp đồng uỷ quyền nhằm chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên. Đồng thời bà T cũng trình bày thêm là nguồn tiền mà bà sử dụng cho ông S vay là của ông T nhận chuyển nhượng được từ ông Nguyễn Thành N đưa cho bà. Nay bà cũng thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T với ông Nguyễn Thành N để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Huỳngh Văn S theo ý kiến đại diện theo uỷ quyền của phía ông N. Bà đồng ý có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Huỳnh Văn S 438.000.000

đồng để ông S thanh toán lại cho ông N giá trị hợp đồng chuyển nhượng và tiền lãi đến nay do huỷ hợp đồng. Bà Võ Thị Hồng T là vợ ông S tại phiên toà cũng đồng ý với ý kiến và sự tự nguyện của bà Lê Thị T và đại diện theo uỷ quyền của ông N là huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông N, ông S có trách nhiệm thanh toán cho ông N 600.000.000 đồng giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng và 110.000.000 đồng tiền lãi chậm thanh toán được xác định là thiệt hại khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất.

[3.1] Việc vay tiền và ủy quyền của ông S đối với bà T nhằm đảm bảo cho khoản vay còn được chứng minh qua lời khai của ông Nguyễn Thanh H như sau: Ông và bà T có cho ông S vay 100.000.000 đồng và ông mua của ông S là 300 m^2 thổ cư, ngang 7 m dài 43 m tiếp giáp lộ bê tông 4 m; Ông giao ông S chỉ 250.000.000 đồng có thỏa thuận 01 giấy tay mua bán đất 300 m^2 với giá 150.000.000 đồng và một hợp đồng vay tiền do bà Lê Thị T đứng tên cho ông S vay. Do không tách được thửa nên ông đồng ý với ông S ký ủy quyền cho bà T để đảm bảo khoản vay của bà T với ông S là 100.000.000 đồng và ông S cam kết khi trả tiền vay cho bà T sẽ làm thủ tục tách 300 m đất cho ông. Ông H xác định là ông S có ký hợp đồng ủy quyền cho bà T. Trong khi thời hạn ủy quyền đến 3 năm kể từ ngày 15/4/2020 được thực hiện hầu như tất cả các quyền của người có quyền sử dụng đất thì ngay trong ngày 15/4/2020 bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Công T mà không thông báo cho ông Huỳnh Văn S, cũng không giao tiền nhận chuyển nhượng lại cho ông S mặc dù trong hợp đồng ủy quyền có ghi bà T được nhận tiền thanh toán nhưng không có thỏa thuận bà T được hưởng và được quyền sử dụng số tiền từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Do đó, cho thấy bà Lê Thị T không trung thực với ông Huỳnh Văn S trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Công T, không thông báo cho ông Huỳnh Văn S biết và cũng không giao tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất 1093 và thửa 1103 có nguồn gốc do ông S nhận thừa kế từ ông Huỳnh Văn Há nhưng ông S đã sáp nhập vào khối tài sản chung vợ chồng của ông S và bà Võ Thị Hồng T. Trên đất có căn nhà của ông S và bà T tồn tại và gia đình sinh sống từ trước đến nay.

[3.2] Từ những tình tiết như đã nêu trên có thể xác định hợp đồng ủy quyền của ông Huỳnh Văn S cho bà Lê Thị T là vô hiệu một phần do không có ý kiến của bà Võ Thị Hồng T là đồng sở hữu là khối tài sản chung tại thửa 1093 và 1103. Do hợp đồng uỷ quyền của ông S bị vô hiệu một phần việc bà T căn cứ vào hợp đồng uỷ quyền của ông S để chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất cho ông Lê Công T là thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Hồng T. Mặt khác, ông S ký hợp đồng uỷ quyền với bà T sau đó bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công T. Thực tế là bà T có cùng với ông Hồng cho ông S vay tiền nhưng bà T đứng tên cho vay, đồng thời yêu cầu ông ông S uỷ quyền được các quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho tại thửa đất 1093 và thửa 1103, đồng thời ông S giao cho bà T giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T đã chuyển nhượng 2 thửa đất nói trên cho ông T trong khi ông S không biết và cũng không nhận được tiền chuyển nhượng 2 thửa đất nói trên. Do đó, có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2020 giữa ông Huỳnh

Văn S (đại diện theo uỷ quyền bởi bà Lê Thị T) với ông Lê Công T là vô hiệu do giả tạo.

[3.3] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị T (theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn S) với ông Lê Công T là vô hiệu do giả tạo và phía đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thành N tại phiên toà cũng đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Nguyễn Thành N với ông Lê Công T không thể giải quyết trong vụ án này do ông T không có ý kiến cũng như có mặt theo thông báo và triệu tập của Toà án. Cần dành cho ông Lê Công T, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Thanh Hồng một vụ kiện dân sự khác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản (nếu có).

[4] Do phía nguyên đơn đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2020 giữa ông Lê Công T với ông Nguyễn Thành N và bà Lê Thị T đồng ý có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Văn S số tiền 438.000.000 đồng để ông S khắc phục thanh toán lại cho ông Nguyễn Thành N số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng 600.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán được xác định là thiệt hại do huỷ hợp đồng chuyển nhượng là 110.000.000 đồng. Bà T là vợ ông S tại phiên toà cũng thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà T và đại diện theo uỷ quyền của ông N. Cần tuyên huỷ hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2020 giữa ông Lê Công T với ông Nguyễn Thành N, buộc bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Văn S số tiền 438.000.000 đồng và buộc ông Huỳnh Văn S có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thành N số tiền 710.000.000 đồng là đúng thực tế.

[5] Đối với bà Huỳnh Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, có gửi đơn yêu cầu độc lập nhưng đại diện theo ủy quyền của bà H có văn bản nêu ý kiến là bà H thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Huỳnh Văn S và gia đình giao trả cho nguyên đơn phần đất tại thửa 1093 diện tích 1.115,6 m^2 đất ONT và thửa 1103 diện tích 5.075 m^2 đất CLN, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Trường Lợi, xã Trường Thắng, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu của bà H không phải là yêu cầu độc lập cần giải quyết trong vụ án. Bà Lê Thị Thanh T và ông Nguyễn Thành N có trách nhiệm trả nợ cho bà Huỳnh Thị H đã được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật nên không xem xét trong vụ án này. Chỉ có tổ chức tín dụng nhận thế chấp quyền sử dụng đất mới được giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cá nhân giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay là không hợp pháp.

[6] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Cần kiến nghị Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai điều chỉnh trang 4 phục hồi lại giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01114 và H1115 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp cho ông Huỳnh Văn Há đứng tên quyền sử dụng đất ngày 31/10/2007 còn điều chỉnh trang 4 cho ông Huỳnh Văn S đứng tên. Ông Huỳnh Văn S có trách nhiệm nộp số tiền 710.000.000 đồng để thanh toán cho ông Nguyễn Thành N và ông N có trách nhiệm nộp trả lại bản chính 02 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn S. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn S, ông S không hợp tác trong việc đo đạc thực tế nên không kiến nghị điều chỉnh theo diện tích sử dụng thực tế mà do ông S tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện.

[7] Đối với Văn phòng công chứng 24^h và Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Bê không có lỗi do đương sự không trình bày bản chất của sự việc tại thời điểm công chứng. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai cũng không có lỗi do đương sự chuyển nhượng nguyên thửa và căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh trang 4 cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Về án phí: Cần buộc ông Nguyễn Thành N và ông Huỳnh Văn S chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Cần buộc ông Huỳnh Văn S chịu nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 124 và Điều 131 của Bộ Luật Dân sự 2015;

Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 5, 26, 91, 92, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị T (theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn S) với ông Lê Công T ký ngày 15/4/2020 là vô hiệu do giả tạo.

Huỷ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công T và ông Nguyễn Thành N ngày 14/8/2020.

Buộc bà Lê Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Văn S số tiền 438.000.000 đồng.

Buộc ông Huỳnh Văn S có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thành N số tiền theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2020 và thiệt hại do huỷ hợp đồng tính theo lãi chậm thanh toán tổng cộng là 710.000.000 (Bảy trăm mười triệu) đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn S.

Dành cho ông Lê Công T, bà Lê Thị T và ông Nguyễn Thanh H một vụ kiện dân sự khác liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản (nếu có).

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Lai điều chỉnh trang 4 phục hồi lại giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận:

H01114 và H1115 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp cho ông Huỳnh Văn Há đứng tên quyền sử dụng đất ngày 31/10/2007 còn điều chỉnh trang 4 cho ông Huỳnh Văn S đứng tên.

Buộc ông Nguyễn Thành N trả lại cho ông Huỳnh Văn S bản chính giấy chứng nhận quyền sử đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H01114 và H1115 do Uỷ ban nhân dân huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp cho ông Huỳnh Văn Há đứng tên quyền sử dụng đất ngày 31/10/2007 để ông Huỳnh Văn S làm thủ tục đứng tên lại quyền sử dụng đất theo quy định.

Ông Huỳnh Văn S có trách nhiệm nộp số tiền có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thành N 710.000.000 đồng trước để được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh trang 4 cho ông Huỳnh Văn S đứng tên quyền sử dụng đất.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền tạm ứng án phí 20.611.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003549 ngày 18 tháng 5 năm 2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Buộc ông Huỳnh Văn S có trách nhiệm nộp 32.400.000 đồng. Chuyển số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005115 ngày 12 tháng 4 năm 2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai thành tiền án phí. Buộc ông Huỳnh Văn S có trách nhiệm nộp tiếp 32.100.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị T chịu nộp 21.520.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Buộc ông Huỳnh Văn S chịu nộp 1.200.000 đồng. Ông Nguyễn Thành N đã nộp tạm ứng 1.200.000 đồng và đã chi thực tế 1.200.000 đồng xong. Buộc ông Huỳnh Văn S có trách nhiệm nộp lại 1.200.000 đồng để trả cho ông Nguyễn Thành N.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại ủy ban nhân dân địa phương đối với đương sự vắng mặt để Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm./.

Nơi nhận :
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND huyện Thới Lai;
- Chi cục T.H.A DS huyện Thới Lai;
- Đương sự;
- Lưu hs, vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tuyên