

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 296/2023/DS-PT.

Ngày: 21-8-2023

*V/v: Tranh chấp HĐCN QSD đất,
hợp đồng ủy quyền QSDĐ,
hợp đồng vay tài sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong các ngày 01 và ngày 21 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 485/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 464/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 20/TB-TA ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị B, sinh năm 1970.

Địa chỉ: số I, Khu phố H, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị B là: Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1997. Địa chỉ: số C đường Đ, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: số D Ấ, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là: ông Mai Thanh T1, sinh năm 1978; địa chỉ: C H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2022).

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

3.1. Bà Chế Minh L, sinh năm 1984.

Địa chỉ: số D Ấ, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là: ông Mai Thanh T1, sinh năm 1978; địa chỉ: C H, phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/12/2022).

3.2. Ông Phạm Thanh V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh V là: ông Nguyễn Bá K, sinh năm 1983. Địa chỉ thường trú: số G A, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2020).

3.3. Ông Nguyễn Anh V1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: số I Khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Phạm Văn E, sinh năm 1964 (có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

3.5. Ông Lý Tổ V2, sinh năm 1983.

Địa chỉ: số D Ấ, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Phạm Minh T2, sinh năm 1985 (có yêu cầu độc lập).

3.7. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

Địa chỉ: T, C H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T3 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh D, Chức vụ: Giám đốc (theo Quyết định Ủy quyền thường xuyên số 804/QĐ-VIDV ngày 22/08/2019 của Ngân hàng TMCP Đ)

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Phan Quốc V3 - Chức vụ: Giám đốc Phòng G - Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh L2 (theo Văn bản ủy quyền số 525/UQ-VIDV.LA-QLRR ngày 16/11/2021).

3.9. Văn phòng Công chứng Trần Văn C.

Địa chỉ: số H ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.10. Văn phòng C1, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số F L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị B.

5. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/11/2019 và ngày 28/12/2021 và các lời trình bày tiếp theo do ông Nguyễn Trần T4 đại diện cho bà Phạm Thị B và bà B trực tiếp trình bày tại tòa:

Do có nhu cầu đầu tư kinh doanh mở xưởng may nên bà Phạm Thị B liên hệ với ông Nguyễn Ngọc T vay tiền nhiều lần. Cụ thể: Ngày 17/12/2015 vay 150.000.000 đồng; ngày 25/10/2016 vay 250.000.000 đồng; ngày 11/11/2016 vay 600.000.000 đồng; ngày 20/4/2017 vay 800.000.000 đồng và lần sau cùng khoảng 01 tháng sau vay thêm 200.000.000 đồng. Tổng cộng bà B vay của ông T số tiền là 2.000.000.000 đồng lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo các khoản vay trên ông Nguyễn Ngọc T buộc bà B phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 1480, 1481 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/5/2016 giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng; Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2 chứng thực ngày 25/10/2016; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1485, 1486, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2 công chứng ngày 29/6/2017 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T (do bà B mượn đất này của ông V thế chấp cho ông T); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/5/2016 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T (do bà B mượn đất của ông V thế chấp cho ông T). Quá trình vay bà B trả lãi nhiều lần cho ông T với tổng số tiền là 1.751.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị B yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1480, 1481 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/5/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Ngọc T.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực ngày 25/10/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Ngọc T.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực ngày 14/11/2016 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V với bên ông Nguyễn Ngọc T (do bà B mượn đất này của ông V thế chấp cho ông T).

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực ngày 29/6/2017 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V với bên ông Nguyễn Ngọc T (do bà B mượn đất của ông V thế chấp cho ông T).

5. Đề nghị khấu trừ tiền lãi bà B đã đóng vào tiền gốc với số tiền là 1.751.000.000 đồng, lãi suất tính lại theo lãi Nhà nước quy định.

6. Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T trả cho bà B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232868, sổ vào sổ cấp GCN: CS00979 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232869, sổ vào sổ cấp GCN: CS00978 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 719547, sổ vào sổ cấp GCN: CS00584 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 06/7/2016; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232864, sổ vào sổ cấp GCN: CS00971 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232865, sổ vào sổ cấp GCN: CS00970 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 719553, sổ vào sổ cấp GCN: CS00540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 01/7/2016.

Ngày 01/11/2019, bà Phạm Thị B khởi kiện bổ sung yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng ủy quyền số 14424 do Văn phòng C3 chứng thực ngày 12/6/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L với ông Phạm Văn E đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1640 (hợp từ thửa số 1480 và 1481), tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B do ông Nguyễn Ngọc T đại diện với ông L1 Tổ Viên tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ do Văn phòng C2 chứng thực ngày 23/11/2018.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L1 Tổ Viên tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc T đứng tên tại thửa đất số 1640 (hợp từ thửa số 1480 và 1481) do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/8/2018.

Ngày 28/12/2021, bà Phạm Thị B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn E với ông Phạm Minh T2 do Văn phòng C3 chứng thực ngày 07/12/2019 tại thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phạm Minh T2 ngày 07/01/2020 tại thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Hủy hợp đồng thế chấp số 01/2020/132739/HĐBĐ ngày 21/01/2020 giữa ông Phạm Minh T2 với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh L2 tại thửa đất số 1640.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/7/2022 người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị B xin rút lại yêu cầu khởi kiện đề nghị khấu trừ lãi đã đóng cho ông T

là 1.751.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/7/2022, bà B xác định lại vay của ông T 2.000.000.000 đồng là đúng nhưng vì trả lãi quá nhiều nên không đồng ý trả cho ông T bất kỳ số tiền nào. Tất cả các lời trình bày nêu trên bà vẫn giữ nguyên.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T có đơn yêu cầu phản tố có người đại diện theo ủy quyền tại Tòa sơ thẩm do ông Huỳnh Lê Anh Q trình bày:

Ông thống nhất với lời khai của bà Phạm Thị B về việc ông T có cho bà Phạm Thị B vay số tiền là 150.000.000 đồng, giữa bà B và ông T có làm cam kết ngày 19/5/2016 có nội dung là ông V1 và bà B có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1480, 1481 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, ông V1 và bà B thống nhất thế chấp cho ông Nguyễn Ngọc T để vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Trong trường hợp không đóng lãi quá 02 tháng thì ông T được quyền thanh lý quyền sử dụng đất. Do đó, ông T đã bán đất này cho ông E để thu hồi tiền gốc và lãi vì bà B không trả tiền gốc và lãi theo đúng như thỏa thuận. Đối với các hợp đồng còn lại giữa bà B với ông T, gồm: Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực ngày 25/10/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Ngọc T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực ngày 14/11/2016 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 99, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 chứng thực ngày 29/6/2017 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T. Các thửa đất này bà B đã chuyển nhượng cho ông T là 1.850.000.000 đồng.

Trong trường hợp Tòa án có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì ông T yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị B trả cho ông Nguyễn Ngọc T tiền nợ gốc là 2.000.000.000 đồng là tiền ông T bỏ ra mua đất của bà B; lãi suất tính từ ngày bà B lấy tiền từng đợt đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi 1,67%/tháng; tiền lệ phí trước bạ, tiền thuế sử dụng đất, tiền thuế chuyển mục đích quyền sử dụng đất là 458.841.500 đồng; lãi suất đối với số tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất tạm tính là 283.518.163 đồng (lãi suất của số tiền 458.841.500 tính từ tháng 11/2018 đến nay); ông T xác định rút lại yêu cầu buộc bà B hoàn trả chi phí san lấp cải tạo mặt bằng để chuyển mục đích sử dụng đất, chi phí trông coi đất từ năm 2016 cho đến nay là 1.200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh V có yêu cầu độc lập có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Bá K1 trình bày: Do bà B là chị ruột của ông V, bà B cần vốn làm ăn nên bà B có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V để đem đi thế chấp vay vốn nên ông V có ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà B tại Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 031682, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2016 tại thửa đất số 1485, 1486 tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ,

huyện Đ, tỉnh Long An và Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V với bà Phạm Thị B được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 011427 ngày 20/4/2017 tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau đó, bà B chuyển nhượng đất của ông V cho ông Nguyễn Ngọc T để vay tiền. Hiện nay, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Do đó, nay ông V khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V và bà Phạm Thị B được Văn phòng C1, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2016 tại thửa đất số 1485, 1486 tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V với bà Phạm Thị B được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 011427 ngày 20/4/2017 tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 20985, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T.

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 99, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 15449, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2016 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T.

5. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Ngọc T đối với thửa đất số 1641 ngày 24/8/2018 và thửa đất số 99 ngày 12/10/2018, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 17, cùng tọa lạc tại xã Đ. Ngoài ra ông V không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn E có yêu cầu độc lập trình bày: Ngày 12/6/2019, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L tại thửa đất số 1640, diện tích 124m², tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An bằng hình thức hợp đồng ủy quyền được công chứng số 14424 ngày 12/6/2019 tại Văn phòng C3 giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Đến ngày 07/12/2019, ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Minh T2 với số tiền 2.500.000.000 đồng. Ông Phạm Minh T2 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2020. Ông T2 đã trả đủ tiền cho ông và ông cũng trả đủ tiền cho ông Nguyễn Ngọc T. Ông đã giao đất cho ông Phạm Minh T2 quản lý, sử dụng. Sau đó, ông được biết bà Phạm Thị B có tranh chấp đất này với ông Nguyễn Ngọc T được Tòa án thụ lý. Bà Phạm Thị B có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T2 và giữa ông với vợ chồng ông T. Theo yêu cầu khởi kiện của bà B ông không đồng ý vì ông mua đất hợp pháp, đề nghị quý Tòa giữ nguyên quyền sử dụng đất cho ông T2. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông T đối với thửa đất

trên, thì ông không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T2 có yêu cầu độc lập trình bày: Năm 2020, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn E, tại thửa đất số 1640, diện tích đất 124m², tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Loại đất ONT. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2020, giá nhận chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho ông E xong. Ông E đã giao đất cho ông sử dụng. Khi ông đến san lấp đất thì bị bà Phạm Thị B phát hiện và ngăn cản. Sau đó, ông được biết bà Phạm Thị B có tranh chấp đất này với ông Nguyễn Ngọc T được Tòa án thụ lý. Bà B có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông E được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý. Qua yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị B ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B vì ông mua đất là hợp pháp, đề nghị quý Tòa giữ nguyên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1640 cho ông. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông E đối với thửa đất nói trên thì ông yêu cầu ông Phạm Văn E phải bồi thường cho ông số tiền 3.000.000.000 đồng. Ngoài ra ông không còn yêu cầu gì khác và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 (vợ ông T2) có lời trình bày thống nhất lời khai ông T2 và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Tổ V2 trình bày: Ngày 23/11/2018, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T đại diện cho bà Phạm Thị B tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá nhận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng. Ông đã trả đủ tiền cho ông T và ông T đã giao đất cho ông quản lý sử dụng. Việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực số 32596, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2018. Nay bà Phạm Thị B khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên giữa ông và ông Nguyễn Ngọc T thì ông không đồng ý. Trong trường hợp có căn cứ Tòa án hủy hợp đồng công chứng do Văn phòng công chứng thực số 32596, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2018 thì ông không có yêu cầu bồi thường thiệt hại gì, nếu có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, ông xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Ngày 11/11/2016, Văn phòng C1 có chứng thực Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V và bà Phạm Thị B đối với thửa đất số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hợp đồng được chứng thực số 031682 ngày 11/11/2016. Tiếp theo vào ngày 20/4/2017, Văn phòng C1 có chứng thực Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V và bà Phạm Thị B đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Văn phòng C1 chứng thực các hợp đồng trên là đúng quy định và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (Văn phòng C2) trình

bày:

1. Ngày 19/5/2016, Văn phòng C2 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B cùng chồng là ông Nguyễn Anh V1 với ông Nguyễn Ngọc T. Cụ thể: Bà B và ông V1 chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1480, 1481 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng.

2. Ngày 25/10/2016, Văn phòng C2 có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị B với ông Nguyễn Ngọc T. Cụ thể bà B ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ngày 14/11/2016, Văn phòng C2 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh V (do bà Phạm Thị B đại diện) theo hợp đồng ủy quyền số 031682 ngày 11/11/2016 với ông Nguyễn Ngọc T. Cụ thể bà B đại diện cho ông V chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 30.000.000 đồng.

4. Ngày 29/6/2017, Văn phòng C2 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thanh V (do bà Phạm Thị B đại diện) theo hợp đồng ủy quyền số 011427 ngày 20/4/2017 với ông Nguyễn Ngọc T. Cụ thể bà B đại diện cho ông V chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 50.000.000 đồng.

5. Ngày 12/6/2019, Văn phòng C2 có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L với ông Phạm Văn E. Cụ thể ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L ủy quyền cho ông Phạm Văn E quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ngày 07/12/2019, Văn phòng C3 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L (do ông Phạm Văn E đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 14424 ngày 12/6/2019) với ông Phạm Minh T2. Cụ thể ông E đại diện ông T và bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 thửa đất số 1640, diện tích 124m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng.

7. Ngày 07/12/2019, Văn phòng C3 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh T2 và bà Phạm Thị H1 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh L2. Cụ thể ông T2 và bà H1 thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - chi nhánh L2 quyền sử dụng đất tại thửa số 1640, tờ bản đồ số 17, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Ngày 23/11/2018, Văn phòng C2, có nhận được đơn yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B (do ông Nguyễn Ngọc T đại diện theo ủy quyền số 19529 ngày 25/10/2016) với ông Lý Tô V2. Cụ thể ông T đại diện bà B chuyển nhượng cho ông V2 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, diện tích 367m², giá chuyển nhượng

20.000.000 đồng đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ.

Việc công chứng các hợp đồng nêu trên là đúng theo trình tự pháp luật quy định, đúng ý chí tự nguyện của các bên đã cam kết khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên thẩm định, xác minh đất. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng Trần Văn C xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh L2 có yêu cầu độc lập: Ngày 07/12/2019, Ngân hàng có nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Phạm Minh T2 để cho ông T2 vay 2.000.000.000 đồng. Đến ngày 06/01/2022, Ngân hàng và ông T2 đã thỏa thuận được việc ông T2 tự nguyện trả nợ Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T2 xong. Ngân hàng xin rút lại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập với ông Phạm Minh T2 và xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 217, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc T. Các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B được chấp nhận như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 20985, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V với bên ông Nguyễn Ngọc T.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 15449, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V với ông Nguyễn Ngọc T.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc T. Các yêu cầu của bà Phạm Thị B không được chấp nhận như sau:

2.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1480, 1481, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2 chứng thực tại Hợp đồng số 7535, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 19/5/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B, ông Nguyễn Anh V1 và ông Nguyễn Ngọc T.

2.2. Hủy Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 19529, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Ngọc T.

2.3. Hủy hợp đồng ủy quyền số 14424 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 12/6/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L với ông Phạm Văn E đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1640 (hợp từ thửa số 1480 và 1481), tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B do ông Nguyễn Ngọc T đại diện với ông L1 Tổ Viên tại thửa đất số 1509 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ số công chứng 32596, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2018 do Văn phòng C2 chứng thực.

2.5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn E với ông Phạm Minh T2 số công chứng 25978 ngày 07/12/2019 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/01/2020 cho ông Phạm Minh T2 tại thửa số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.7. Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232868, số vào sổ cấp GCN: CS00979 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232869, số vào sổ cấp GCN: CS00978 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 719547, số vào sổ cấp GCN: CS00584 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 06/7/2016; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232864, số vào sổ cấp GCN: CS00971 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232865, số vào sổ cấp GCN: CS00970 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 719553, số vào sổ cấp GCN: CS00540 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 01/7/2016.

3. Đình chỉ các yêu cầu:

3.1. Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị B về việc đề nghị khấu trừ tiền lãi bà B đã đóng cho ông T vào tiền gốc với số tiền 1.751.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị B đề nghị tính lại tiền lãi đã trả theo lãi Nhà nước quy định.

3.2. Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị B về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tại thửa đất số 1640 tại hợp đồng số 01/2020/132739/HĐBĐ ngày 21/01/2020 số công chứng 1099 giữa ông Phạm Minh T2 với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh L2 do Văn phòng C3 chứng thực.

3.3. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ- chi nhánh L3 về việc

“Tranh chấp hợp đồng vay” đối với ông Phạm Minh T2 số tiền là 2.000.000.000 đồng.

3.4. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Thanh V về việc yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc T tại thửa đất số 1641 và thửa đất số 99 tờ bản đồ số 17, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.5. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T về việc buộc bà Phạm Thị B trả 1.200.000.000 đồng tiền chi phí san lấp.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc T về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với bà Phạm Thị B.

Buộc bà Phạm Thị B phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 323.279.428 đồng.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Thanh V về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc T và bà Phạm Thị B. Các yêu cầu của ông Phạm Thanh V được chấp nhận như sau:

5.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V và bà Phạm Thị B được Văn phòng C1, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2016 tại thửa đất số 1485, 1486 tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V với bà Phạm Thị B được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 011427 ngày 20/4/2017 tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 20985, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T.

5.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 99, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 15449, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2016 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T.

5.5. Ông Phạm Thanh V được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký thửa đất số 1641 (thửa cũ số 1485, 1486), diện tích đất 260m², loại đất ONT, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí đất đính kèm Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 09/9/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2019.

5.6. Ông Phạm Thanh V được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký thửa đất số 99, Loại đất: ONT, diện tích 743m², tờ bản đồ số 17 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 12/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/7/2020.

5.7. Buộc ông Phạm Thanh V phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền chuyển mục đích là 361.261.800đồng và tiền lãi phát sinh là 132.663.361đồng (mức lãi 1,67% theo thỏa thuận giữa đại diện ông V và đại diện ông T). Tổng cộng số tiền là 493.925.161đồng.

6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Minh T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Phạm Văn E. Giữ nguyên giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn E với ông Phạm Minh T2 số công chứng 25978 ngày 07/12/2019 tại Văn phòng C3 đối với thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Văn E về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L. Giữ nguyên hợp đồng ủy quyền số 14424 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 12/6/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L với ông Phạm Văn E đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1640 (thửa cũ số 1480 và 1481), tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi Tòa án xét xử sơ thẩm:

Ngày 25 tháng 07 năm 2022, bà Phạm Thị B có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Ngày 05 tháng 08 năm 2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa có quyết định kháng nghị số 359/QĐ-VKS-DS, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phạm Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà Phạm Thị B có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Thu H2 trình bày: Bà B đồng ý trả cho ông T số tiền gốc vay là 2.000.000.000đồng và đồng ý trả tiền lãi cho ông T theo lãi suất pháp luật quy định, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào lời trình bày của ông T đã thừa nhận tiếng nói tại đoạn băng ghi âm là của ông T, cụ thể là ông T thừa nhận “*ngày 09/6/2018, em nhận 30 triệu, còn nợ 78.000.000đồng của tháng 5*”. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lời trình bày này của ông T để làm căn cứ gút lại số tiền lãi bà B đã trả đến ngày 9/6/2018, cụ thể đến ngày 9/6/2018 bà B còn nợ ông T 78.000.000đồng tiền lãi, bà B đồng ý tiếp tục trả lãi cho ông T từ ngày tiếp theo là ngày 10/6/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T do người đại diện là ông Mai Thanh T1 trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị B, vì ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà B, không có việc cho bà B vay tiền. Trường hợp có căn cứ để hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất thì ông T yêu cầu bà B có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật như ông T đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T2 trình bày: tại phiên tòa phúc thẩm ông xác định rút lại một phần yêu cầu độc lập về việc yêu cầu ông E bồi thường thiệt hại số tiền 3.000.000.000 đồng, nếu có tranh chấp phát sinh thì ông sẽ khởi kiện ông E bằng một vụ án khác, các ý kiến khác ông vẫn giữ nguyên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ vào đơn kháng cáo của bà B và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

Nguyên đơn bà Phạm Thị B có lời khai tại đơn khởi kiện trình bày là bà vay ông T số tiền 2.000.000.000 đồng để làm xưởng may và thế chấp cho ông Nguyễn Ngọc T 06 thửa đất gồm thửa đất 1640 (hợp thửa từ 02 thửa 1480, 1481), 1485, 1486, 1509, 99, nhưng phía bị đơn ông Nguyễn Ngọc T chỉ thừa nhận ông nhận thế chấp 01 thửa đất số 1640 (hợp thửa từ 02 thửa 1480, 1481) để cho bà B vay số tiền 150.000.000 đồng, trường hợp không đóng lãi quá hai tháng thì ông T được quyền thanh lý quyền sử dụng đất, còn các thửa đất còn lại là ông T nhận chuyển nhượng từ bà B với giá 1.850.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình bà Phạm Thị B có cung cấp chứng cứ là băng ghi âm có giám định là tiếng nói của ông Nguyễn Ngọc T và tin nhắn về việc đóng tiền lãi. Qua kết luận giám định có thể hiện việc bà B cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V để vay tiền của ông T. Ông T có nói: *“Tiền lãi mỗi tháng là 130.000.000 đồng”* nên có căn cứ xác định số tiền ông T giao cho bà B 2.000.000.000 đồng là tiền vay và bà B thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tất cả các hợp đồng nói trên để đảm bảo cho số tiền vay 2.000.000.000 đồng.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà B thấy rằng: Do có căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng đều là giả tạo nên cần chấp nhận kháng cáo của bà B về phần này. Tuy nhiên khi xem xét tính lãi số tiền bà B đã vay thì đề nghị căn cứ vào băng ghi âm để xác định ngày chốt nợ tiền lãi 78.000.000 đồng là ngày tính lãi tiếp theo đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm vụ án.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các yêu cầu của đương sự nên Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hoà có ban hành Kháng nghị số 359/QĐ-VKS-DS ngày 05/8/2022, đề nghị xem xét lại cách tính án phí đối với bà B và ông T. Do có cơ sở xem xét một phần kháng cáo của bà B nên việc tính lại án phí như Kháng nghị nêu là có căn cứ chấp nhận. Đồng thời, Kháng nghị về việc bản án ban hành có thiếu sót một phần, cụ thể: Bản án không tuyên buộc ông Phạm Thanh V phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 493.925.161 đồng là

tiền chuyển mục đích, lệ phí trước bạ và lãi phát sinh, án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền này.

Mặc dù sau khi ban hành Kháng nghị thì Tòa án cấp sơ thẩm có ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, việc thiếu nội dung này không phù hợp cho việc đính chính theo luật định. Tại cấp phúc thẩm đã tiến hành làm việc với ông T và đã khắc phục được nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm phần này.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy: Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, chấp nhận kháng nghị của của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hoà. Do đó, đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Văn phòng C1, Văn phòng C2, ông Lý Tô V2, ông Nguyễn Anh V1, bà Phạm Thị H1 và Ngân hàng thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh L2 do ông Phan Quốc V3 đại diện theo ủy quyền, ông Phạm Văn E, bà Chế Minh L có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Phạm Thị B kháng cáo yêu cầu: Vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa số 1480, 1481 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ do Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) chứng thực ngày 19/5/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B, ông Nguyễn Anh V1 và ông Nguyễn Ngọc T; hợp đồng ủy quyền do Văn phòng C3 chứng thực ngày 12/6/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L với ông Phạm Văn E đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1640 (hợp từ thửa đất số 1480 và 1481), tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn E với ông Phạm Minh T2 công chứng ngày 07/12/2019 tại Văn phòng C3; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phạm Minh T2 ngày 07/01/2020 tại thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ do Văn phòng C2 chứng thực ngày 25/10/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Ngọc T; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B do ông Nguyễn Ngọc T đại diện với ông L1 Tổ

Viên tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17 do Văn phòng C2 chứng thực ngày 23/11/2018; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông L1 Tô Viên ngày 05/6/2019 đối với thửa số 1509, tờ bản đồ 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị B.

[2.2] Bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Ngọc T đã thống nhất bà B có nhận của ông T số tiền 2.000.000.000 đồng. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.3] Bà B cho rằng bà vay của ông T số tiền 2.000.000.000 đồng, mục đích vay tiền để làm xưởng may, khi vay bà B nhận tiền nhiều lần, phía ông T xác định chỉ cho bà B vay số tiền 150.000.000 đồng và bà B có làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 1640 để làm tin, còn các hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất còn lại là do ông T nhận chuyển nhượng của bà B với giá tổng cộng là 1.850.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Qua kết luận giám định tiếng nói số 3261/C09B ngày 31/8/2020 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thì tiếng nói nam trong đoạn ghi âm do bà B cung cấp cho Tòa án đúng là tiếng nói của ông T và ông T cũng đã thừa nhận tiếng nói tại đoạn ghi âm bà B cung cấp là của ông T. Ngoài ra, tại bản lược dịch ghi âm có thể hiện việc bà B cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V để thế chấp nhằm vay tiền của ông T và ông T có nói: “*Tiền lãi mỗi tháng là 130.000.000 đồng*”, nên có căn cứ xác định số tiền ông T giao cho bà B 2.000.000.000 đồng là tiền vay và có thể chấp quyền sử dụng đất bằng hình thức ký tất cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền cho ông T đối với các thửa đất đang tranh chấp, không có căn cứ chứng minh ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông T trình bày. Do có, căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà B và ông T là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, nên các giao dịch xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà B và ông T bị vô hiệu là do giả tạo phù hợp theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015.

[2.4] Xét đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền tại thửa đất số 1509 hiện nay ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lý Tổ V2, thửa đất số 1640 ông T đã ủy quyền cho ông E và ông E đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định có căn cứ xác định số tiền 2.000.000.000 đồng ông T giao cho bà B là tiền vay, nhưng nếu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu các hợp đồng ủy quyền liên quan đến các thửa đất số 1509 và thửa đất số 1640 sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình theo Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015 là không phù hợp, vì có căn cứ xác định bà B vay tiền của ông T và đã thế chấp các thửa đất đang tranh chấp cho ông T để đảm bảo khoản tiền vay này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định các giao dịch được xác lập giữa bà B và ông T là giao dịch vay tài sản nên đã tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và hợp

đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1485, 1486 và thửa đất số 99 thuộc quyền sử dụng đất của ông V, các đương sự đều đồng ý, không kháng cáo. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định các giao dịch liên quan đến thửa đất số 1640 và 1509 có hiệu lực để nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình theo Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và ông T, ông T thừa nhận bà B vay của ông T số tiền 150.000.000đồng, có thể chấp thửa đất số 1480, 1481 (hợp thành thửa mới 1640) nhưng do bà B chậm trả lãi theo thỏa thuận nên ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1640 cho ông E, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1509 cho ông V2 và ông E tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1640 cho ông T2. Thấy rằng, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T cho ông E, và giữa ông E cho ông T2 được thực hiện sau khi bà B đã tranh chấp với ông T được Tòa án thụ lý vụ án, nhưng cả hai thửa đất này hiện tại bà B vẫn còn đang quản lý sử dụng, do đó Tòa sơ thẩm xác định các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền tại hai thửa đất trên có hiệu lực là không phù hợp. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B.

[2.5] Xét đối với số tiền bà B vay của ông T là 2.000.000.000 đồng, bà B cho rằng đã có đóng lãi cho ông T số tiền 1.750.000.000 đồng nên đề nghị khấu trừ vào tiền gốc khi buộc bà B trả nợ vay cho ông T, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm bà B đã rút yêu cầu khấu trừ tiền lãi đã trả vào phần vốn vay nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ không xem xét là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng không xem xét. Như vậy, có căn cứ buộc bà B phải trả lãi cho ông T trên số tiền vay gốc là 2.000.000.000đồng theo lãi suất 20%/năm, tức là 1,67%/tháng từ ngày 10/6/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Vì căn cứ nội dung đoạn ghi âm thể hiện ông T xác định ngày 09/6/2018, ông T có nhận của bà B số tiền 30 triệu đồng, bà B còn nợ của ông T 78 triệu đồng của tháng 5. Do đó, xét thấy lời trình bày này của ông T là nhằm gút lại số tiền lãi bà B đã trả đến ngày 09/6/2018 và bà B còn nợ ông T 78.000.000đồng tiền lãi, bà B đồng ý tiếp tục trả lãi cho ông T từ ngày tiếp theo là ngày 10/6/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là ngày 21/7/2022, cụ thể: Tiền gốc: 2.000.000.000 đồng x 1,67%/ tháng x 49 tháng 9 ngày = 1.643.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền lãi là 1.643.000.000 đồng + 78.000.000 đồng (tiền lãi trước còn nợ) = 1.721.000.000 đồng. Tiền thuế chuyển mục đích đối với thửa đất số 1640 và tiền lãi của số tiền chuyển mục đích là 137.725.763 đồng (đối với số tiền lãi này các đương sự đã thống nhất). Tổng cộng số tiền bà B phải trả cho ông T là 3.859.000.000đồng.

[2.6] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Minh T2 rút lại một phần yêu cầu độc lập về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh T2 và ông Phạm Văn E. Xét thấy, ông T2 rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện phù hợp theo quy định tại Điều 273 và Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của ông Phạm Minh T2.

[2.7] Ông Phạm Văn E, ông Lý Tô V2 và ông Phạm Minh T2 chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

trong vụ án này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, nếu các đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án khác.

[2.8] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, xét thấy: Do yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị B được chấp nhận nên nội dung kháng nghị về án phí cũng có căn cứ chấp nhận. Về nội dung kháng nghị liên quan đến Quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên buộc ông Phạm Thanh V phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền mà ông T đã chuyển mục đích đất gồm tiền thuế và tiền lãi tổng cộng là 493.925.161 đồng là có căn cứ. Vì quá trình giải quyết vụ án tại phần nhận định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định chấp nhận số tiền này và ông V cũng tự nguyện trả lại cho ông T số tiền này nhưng Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên thiếu sót và đã có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh V là ông Nguyễn Bá K cũng đồng ý trả cho ông T số tiền 493.925.161 đồng và xác định không kháng cáo đối với số tiền này là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm tổng cộng là 110.500.000 đồng. Bà Phạm Thị B đã tạm nộp 78.000.000 đồng, ông Phạm Thanh V đã tạm nộp 12.500.000 đồng, ông Nguyễn Ngọc T đã tạm nộp 20.000.000 đồng. Buộc bà B phải chịu 54.500.000 đồng, ông V phải chịu 24.500.000 đồng, ông T phải chịu 31.500.000 đồng. Bà B đã nộp xong, ông T phải nộp thêm 11.500.000 đồng để trả lại bà B, ông V phải nộp thêm 12.000.000 đồng để trả lại bà B.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[4.1]. Bà Phạm Thị B phải chịu 109.180.000 đồng. Bà B được khấu trừ số tiền 34.965.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0003822 và 0003823 cùng ngày 01/11/2019, 0004377, 0004375 và các biên lai thu tiền số 0004374, 0004373 cùng ngày 01/4/2019 và các biên lai thu tiền số 0009410, 0009411, 0009412 và 0009413 cùng ngày 04/01/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà B còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền án phí 74.215.000 đồng.

[4.2]. Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 1.800.000 đồng. Ông T được khấu trừ số tiền 57.831.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009248 ngày 13/12/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H3 lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 56.031.000 đồng.

[4.3]. H3 lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007693 ngày 21/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[4.4]. Ông Phạm Thanh V phải chịu 23.757.000 đồng. Ông V được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 1.500.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0003708, 0003709, 0003709, 0003710 và 0003711 cùng ngày 25/9/2019 và biên lai thu tiền số 0009002 ngày 17/11/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông V còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền án phí 22.257.000 đồng.

[4.5]. Ông Phạm Minh T2 phải chịu 300.000 đồng. Ông T2 được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 0007685 ngày 17/6/2021 và 0007684 ngày 17/6/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H3 lại cho ông T2 số tiền án phí còn thừa là 300.000 đồng.

[4.6]. Ông Phạm Văn E phải chịu 300.000 đồng. Ông E được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0007686 ngày 17/6/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị B không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận. H3 lại cho bà B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0011375 ngày 25/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị B.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 92, Điều 147, Điều 148, Điều 217, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 124, Điều 133, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc T.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 1480, 1481 (nay là thửa đất số 1640) tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2 chứng thực ngày 19/5/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Ngọc T.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2

chứng thực ngày 25/10/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B và ông Nguyễn Ngọc T.

1.3. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 14424 quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 12/6/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc T và bà Chế Minh L với ông Phạm Văn E tại thửa đất số 1640 (hợp từ thửa 1480 và 1481), tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B do ông Nguyễn Ngọc T đại diện với ông L1 Tổ Viên tại thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2 chứng thực ngày 23/11/2018.

1.5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn E với ông Phạm Minh T2 tại thửa đất số 1640, thuộc tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C3 chứng thực ngày 07/12/2019.

1.6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2 chứng thực ngày 14/11/2016 được ký kết giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V với ông Nguyễn Ngọc T.

1.7. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C2 chứng thực ngày 29/6/2017 được ký kết giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V với bên ông Nguyễn Ngọc T.

1.8. Bà Phạm Thị B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1640 (thửa cũ 1480, 1481), loại đất ONT, diện tích 124m², diện tích đo thực tế 116.7m², tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 290-2019 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 09/9/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2019 và Mảnh phân khu do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 27/12/2022.

1.9. Bà Phạm Thị B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1509, loại đất ONT, diện tích 367m², diện tích đo thực tế 365.3m², tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 288-2019 của Công ty TNHH Đ1 lập ngày 12/9/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2019.

1.10. Buộc ông Lý Tổ V2 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 921792 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông L1 Tổ Viên ngày 05/6/2019 đối với thửa đất số 1509, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; buộc ông Phạm Minh T2 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 455652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phạm Minh T2 ngày 06/01/2020 đối với thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để bà Phạm Thị B đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp ông V2 và ông T2

không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị B đối với ông Nguyễn Ngọc T, gồm:

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Phạm Minh T2 ngày 06/01/2020 tại thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

2.2. Yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232868, số vào sổ cấp GCN: CS00979 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232869, số vào sổ cấp GCN: CS00978 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 719547, số vào sổ cấp GCN: CS00584 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 06/7/2016; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232864, số vào sổ cấp GCN: CS00971 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC232865, số vào sổ cấp GCN: CS00970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 17/12/2015; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 719553, số vào sổ cấp GCN: CS00540 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 01/7/2016.

3. Đình chỉ các yêu cầu:

3.1. Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị B về việc đề nghị khấu trừ tiền lãi bà B đã đóng cho ông T vào tiền gốc với số tiền 1.751.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị B đề nghị tính lại tiền lãi suất đã trả theo lãi Nhà nước quy định.

3.2. Đình chỉ yêu cầu của bà Phạm Thị B về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tại thửa đất số 1640 giữa ông Phạm Minh T2 với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh L2.

3.3. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ- Chi nhánh L2 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay” đối với ông Phạm Minh T2 đối với số tiền là 2.000.000.000 đồng.

3.4. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc T về việc buộc bà Phạm Thị B trả số tiền 1.200.000.000 đồng chi phí san lấp.

3.5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Phạm Minh T2 về việc yêu cầu ông Phạm Văn E phải trả số tiền 3.000.000.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc T đối với bà Phạm Thị B về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Phạm Thị B phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 3.859.000.000 đồng (ba tỷ, tám trăm năm mươi chín triệu đồng), số tiền này (bao

gồm tiền gốc và lãi vay, tiền thuế chuyển mục đích quyền sử dụng đất và tiền lãi).

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Thanh V về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất” và “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Ngọc T và bà Phạm Thị B.

5.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V và bà Phạm Thị B được Văn phòng C1 chứng thực số công chứng 031682, quyền số 15TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2016 tại thửa đất số 1485, 1486 thuộc tờ bản đồ số 7, tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh V với bà Phạm Thị B được Văn phòng C1 công chứng, số công chứng 011427 ngày 20/4/2017 tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1485, 1486 tờ bản đồ số 17 tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 20985, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/11/2016 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T.

5.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 99, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng, số công chứng 15449, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2017 giữa bà Phạm Thị B đại diện cho ông Phạm Thanh V và ông Nguyễn Ngọc T.

5.5. Ông Phạm Thanh V được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1641 (thửa cũ 1485, 1486), loại đất ONT, diện tích 260m², diện tích đo thực tế 247.3m², tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 09/9/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2019.

5.6. Ông Phạm Thanh V được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 99, loại đất ONT, diện tích 743m², diện tích đo thực tế 1.183m², tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 505-2020 do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 12/6/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/7/2020.

5.7. Buộc ông Nguyễn Ngọc T giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 825433 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 24/8/2018 đối với thửa đất số 1641 (thửa cũ 1485, 1486) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 274582 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 12/10/2018 đối với thửa đất số 99, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 17, cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Trường hợp ông T không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5.8. Buộc ông Phạm Thanh V phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền chuyển mục đích là 361.261.800 đồng và tiền lãi phát sinh là 132.663.361 đồng. Tổng cộng là 493.925.161 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Minh T2 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn E.

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Văn E về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Ngọc T.

8. Về chi phí tố tụng: Tại Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm tổng cộng là 110.500.000 đồng. Bà Phạm Thị B đã tạm nộp 78.000.000 đồng, ông Phạm Thanh V đã tạm nộp 12.500.000 đồng, ông Nguyễn Ngọc T đã tạm nộp 20.000.000 đồng. Buộc bà B phải chịu 54.500.000 đồng, ông V phải chịu 24.500.000 đồng, ông T phải chịu 31.500.000 đồng. Bà B đã nộp xong, ông T phải nộp thêm 11.500.000 đồng để trả lại bà B, ông V phải nộp thêm 12.000.000 đồng để trả lại bà B.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

10.1. Bà Phạm Thị B phải chịu 109.180.000 đồng. Bà B được khấu trừ số tiền 34.965.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0003822 và 0003823 cùng ngày 01/11/2019, 0004377, 0004375 và các biên lai thu tiền số 0004374, 0004373 cùng ngày 01/4/2019 và các biên lai thu tiền số 0009410, 0009411, 0009412 và 0009413 cùng ngày 04/01/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà B còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền án phí 74.215.000 đồng.

10.2. Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 1.800.000 đồng. Ông T được khấu trừ số tiền 57.831.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009248 ngày 13/12/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H3 lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 56.031.000 đồng.

10.3. H3 lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007693 ngày 21/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

10.4. Ông Phạm Thanh V phải chịu 23.757.000 đồng. Ông V được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 1.500.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0003708, 0003709, 0003709, 0003710 và 0003711 cùng ngày 25/9/2019 và biên lai thu

tiền số 0009002 ngày 17/11/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông V còn phải tiếp tục nộp thêm số tiền án phí 22.257.000 đồng.

10.5. Ông Phạm Minh T2 phải chịu 300.000 đồng. Ông T2 được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 0007685 ngày 17/6/2021 và 0007684 ngày 17/6/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H3 lại cho ông T2 số tiền án phí còn thừa là 300.000 đồng.

10.6. Ông Phạm Văn E phải chịu 300.000 đồng. Ông E được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0007686 ngày 17/6/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị B không phải chịu án phí. H3 lại cho bà B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0011375 ngày 25/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

12. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

13. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng