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

Bản án số: 416/2024/DS-PT
Ngày: 18.9.2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Trần Thị Thanh Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 596/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2024/QĐPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024, Thông báo số 29/TB-TA ngày 27/8/2024 về việc mở lại phiên tòa giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958. Địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

1. Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh C. Địa chỉ: số G V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp bà: Bà Phạm Thị Vỹ L – Chuyên viên Ngân hàng (xin vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1989. Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Tuyết A, sinh năm 1989. Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp cho ông T1 và bà Tuyết A có bà Đỗ Thị Thanh H1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số B, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

4. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số A, Q, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: bà có vay của ông H số tiền 1.000.000.000 đồng, có viết văn bản thỏa thuận ngày 15/4/2022. Thời hạn vay 03 tháng, lãi suất là 04%/tháng, bà đã trả lãi cho ông H tháng 4 năm 2022 là 40.000.000 đồng. Để bảo đảm cho việc vay mượn tiền ông H yêu cầu bà đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 15/4/2022, nội dung hợp đồng ủy quyền: bà ủy quyền cho ông Hoàng liên q đến các thửa đất 1418; 1419; 1420; 1421 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q.

1. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00283 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010.

2. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00280 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010.

3. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00282 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010.

4. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00281 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010.

Hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 15/4/2022 nếu bà trả đủ tiền cho ông H thì hai bên sẽ hủy bỏ hợp đồng ủy quyền nêu trên. Tuy nhiên, nay ông H đã tự ý vào Ngân hàng TMCP Q nộp tiền tất toán và rút 04 tài sản nêu trên của bà, đồng thời, ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác không có sự đồng ý của bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/4/2022 có công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1 giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn H.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00283 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010.

Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00280 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00282 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00281 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Bà đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn H 6.231.155.625 đồng (sáu tỷ hai trăm ba mươi mốt triệu một trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông H có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: đầu tháng 4 năm 2022, bà T có đến tìm ông bán 04 thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà T trình bày. Ông không có nhu cầu mua bán nên bà T có trình bày hiện tại 04 lô đất này đang thế chấp cho Ngân hàng quân đội 5.000.000.000 đồng và hỏi vay ông 1.000.000.000 đồng. Ngày 15/4/2022 ông đồng ý cho bà T vay 1.000.000.000 đồng thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 4%/tháng, thanh toán lãi hàng tháng. Để đảm bảo khoản vay bà T đề nghị ông ký nhận ủy quyền toàn quyền đối với 04 tài sản trên. Bà T tiến hành ra ký lập hợp đồng ủy quyền số 2583 – Quyển số 01/2022/TP-CC.SCC.HĐGD ký ngày 15/4/2022. Theo hợp đồng ủy quyền này, ông được phép toàn quyền định đoạt các tài sản nói trên.

Từ ngày 15/4/2022 đến ngày 30/6/2022 bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông, nhiều lần liên hệ thì bà T hứa hẹn nhưng không thực hiện. Sau nhiều lần liên hệ thì bà T không được thì ông chủ động gặp Ngân hàng, sau khi tìm hiểu về khoản vay của bà T thì được biết khoản vay này là nợ xấu nguy cơ bị phát mãi tài sản rất cao. Đến ngày 30/6/2022 ông chủ động tìm người mua 04 tài sản nêu trên cho ông Nguyễn Thanh T1. Sau khi bàn bạc, ông và ông T1 ký giấy thỏa thuận mua bán ngày 30/6/2022, theo đó ông chuyển nhượng toàn bộ 04 tài sản cho ông T1 là 6.600.000.000 đồng. Ông T1 cọc cho ông 5.231.300.000 đồng, ông sử dụng số tiền này để tất toán nợ ngân hàng đối với khoản vay của bà T, số tiền còn lại khi hoàn tất sang tên ông T1 sẽ thanh toán đủ cho ông. Ngày 01/7/2022 ông và ông T1 tiến hành công chứng chuyển nhượng 04 tài sản nêu trên và tiến hành thủ tục đăng ký chuyển nhượng QSD đất UBND huyện T. Quá trình thực hiện đăng ký hồ sơ, phòng đăng ký đất đai huyện T có mời ông lên làm việc vì có đơn ngăn chặn chuyển dịch tài sản của bà T. Nay ông có đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Kim T, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Thanh T1. Đồng thời, yêu cầu bà T trả cho ông 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 15/5/2022 đến khi xét xử sơ thẩm.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt có ý kiến:

- Ngân hàng TMCP Q *(gọi tắt là M)* với bà Nguyễn Thị Kim T đã ký kết Hợp đồng cho vay số 199109.21.455.6223263.TD ngày 29/11/2021 cùng các khế ước nhận nợ như sau:

Số Hợp đồng	Số khế ước	Mục đích vay	Ngày nhận nợ	Lãi suất /năm	Ngày đến hạn	Số tiền phát vay *(đồng)*
199109.21.455.6223263.TD	LD2133378930	Bổ sung vốn lưu động mua bán lúa gạo	30/11/2021	7,2%	29/8/2022	5.090.000.000
	Tổng số tiền giải ngân:		5.090.000.000 đồng *(Bằng chữ: Năm tỷ không trăm chín mươi triệu đồng chẵn)*			

Và thẻ tín dụng 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn).

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Bà Nguyễn Thị Kim T nêu tại Mục 1 nêu trên gồm:

Quyền sử dụng đất 1: Thửa đất: 1418; Tờ bản đồ: 7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763908, số vào sổ cấp GCN: CH 00283 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021

Quyền sử dụng đất 2: Thửa đất: 1419; Tờ bản đồ: 7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763909, số vào sổ cấp GCN: CH 00280 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

Quyền sử dụng đất 3: Thửa đất: 1420; Tờ bản đồ: 7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763910, số vào sổ cấp GCN: CH 00282 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

Quyền sử dụng đất 4: Thửa đất: 1421; Tờ bản đồ: 7. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763911, số vào sổ cấp GCN: CH 00281 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021. Quá trình trả nợ: Ngày 20/6/2022 bà Nguyễn Thị Kim T vi phạm hợp đồng cho vay, đã quá hạn thanh toán nợ cho MB, ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho ngân hàng xử lý nhưng Bà T không thực hiện. Đến ngày 30/6/2022 bà T đã nộp 5,3 tỷ đồng và MB tiến hành thu toàn bộ nghĩa vụ nợ tại ngân hàng.

Ngày 01/7/2022 ông Nguyễn Văn Hoàng cung c cho MB hợp đồng ủy quyền số công chứng 2523, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGĐ phát hành ngày 15/4/2022 để nhận các bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

Sau đó MB đã giao toàn bộ tài sản bảo đảm bản gốc cho ông H cùng với thông báo xóa thế chấp bản gốc. Như vậy bà T đã hết nợ tại MB kể từ ngày 01/7/2022. MB đã thực hiện giao tài sản bảo đảm đúng theo quy định, đúng cho người được bà Nguyễn Thị Kim T chỉ định ủy quyền.

- Ông Nguyễn Thanh T1 trình bày: theo hợp đồng ủy quyền giữa bà T với ông H, vào ngày 01/7/2022 ông H với tư cách là người ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim T đã ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1. Giá chuyển nhượng 04 thửa đất là 6.600.000.000 đồng. Thời điểm này bà T đang thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Q. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 đã chuyển vào Ngân hàng 5.231.300.000 đồng để giải ngân cho Ngân hàng để ông H nhận lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông Nguyễn Thanh T1 có yêu cầu độc lập như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T1 với ông Nguyễn Văn H được công chứng tại Phòng C1 ngày 01/7/2022, số công chứng 4987 và ông T1 đồng ý trả thêm cho bà T 1.368.700.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết A trình bày*:* sau khi đi kiểm tra thực tế tài sản, kiểm tra tính hợp lý của hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn H, cùng với việc kiểm tra hồ sơ pháp lý, việc thanh toán từ ngân hàng, vợ chồng bà thống nhất mua 04 tài sản với giá 6.600.000.000 đồng. Theo đó, vợ chồng bà đã thanh toán trước 5.231.300.000 đồng. Ngày 30/6/2022 thông qua tài khoản số 1124246789 do bà đứng tên chủ tài khoản, chồng bà là ông Nguyễn Thanh T1 đã thực hiện việc chuyển khoản số tiền trên vào tài khoản số 4524102583004 do bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên chủ tài khoản. Việc mua bán trên hoàn toàn có sự thống nhất của hai vợ chồng bà.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn xét xử và quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T về việc:

1.1 Hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/4/2022 có công chứng tại phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1 giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn H.

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00283 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00280 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00282 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Giấy chứng nhận QSD đất QSH

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00281 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Bà đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn H 6.231.155.625 đồng (sáu tỷ hai trăm ba mươi mốt triệu một trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về việc:

2.1 Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Kim T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Thanh T1 có hiệu lực pháp luật.

2.2 Buộc bà Nguyễn Thị Kim T trả cho ông Nguyễn Văn H 1.143.250.000 đồng (một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó: nợ gốc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), nợ lãi 143.250.000 đồng (một trăm bốn mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh T1:

3.1 Buộc ông Nguyễn Thanh T1 trả cho bà Nguyễn Thị Kim T 1.368.700.000 đồng (một tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

3.2 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T1 với ông Nguyễn Văn H được công chứng tại Phòng C1 ngày 01/7/2022, số công chứng 4987 có hiệu lực pháp luật. Giao 04 thửa đất cho ông Nguyễn Thanh T1 được quyền sử dụng gồm:

- Thửa đất: 1418; Tờ bản đồ: 7; Diện tích: 3.051 m^2 đất trồng lúa (hạn sử dụng đến 01/8/2031); Địa chỉ đất: Ấp T, xã T, huyện T, Thành phố Cần Thơ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763908, số vào sổ cấp GCN: CH 00283 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

- Thửa đất: 1419; Tờ bản đồ: 7; Diện tích: 3.053 m2 đất trồng lúa (hạn sử dụng đến 16/7/2031); Địa chỉ đất: Ấp T, xã T, huyện T, Thành phố Cần Thơ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763909, số vào sổ cấp GCN: CH 00280 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

- Thửa đất: 1420; Tờ bản đồ: 7; Diện tích: 3.052 m2 đất trồng lúa (hạn sử dụng đến 16/7/2031); Địa chỉ đất: Ấp T, xã T, huyện T, Thành phố Cần Thơ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763910, số vào sổ cấp GCN: CH 00282 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

- Thửa đất: 1421; Tờ bản đồ: 7; Diện tích: 3.052 m2 đất trồng lúa (hạn sử dụng đến 16/7/2031); Địa chỉ đất: Ấp T, xã T, huyện T, Thành phố Cần Thơ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763911, số vào sổ cấp GCN: CH 00281 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

3.3 Ông Nguyễn Thanh T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền

để được sang tên các thửa đất theo quy định.

3.4 Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 10 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn bà T kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà hủy bỏ hợp đồng ủy quyền, trả lại 04 giấy đất cho bà, bà sẽ trả cho ông H tiền vay 01 tỷ và lãi, đồng thời, trả tiền cho ông H tự ý trả nợ cho bà tại Ngân hàng 5.231.155.625 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu và ý kiến.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

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

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định việc ký ủy quyền giữa ông H, bà T để đảm bảo khoản vay tiền 01 tỷ nên vô hiệu, nhưng từ hợp đồng ủy quyền này ông H ký chuyển nhượng cho ông T1 04 thửa đất, ông T1 nhận chuyển nhượng ngay tình, ông T1 đã trả tiền gần đủ hơn 5 tỷ, đã thực hiện nghĩa vụ thuế chuyển quyền nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông H với ông T1. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà T về hủy hợp đồng ủy quyền, công nhận hợp đồng chuyển nhượng và đất cho ông T1, tiền thu hồi đất ông T1 được hưởng, các khoản còn lại bà T được nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thấy rằng, việc vắng mặt của đương sự đã có đại diện, có đơn xin vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa hôm nay đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định: Ngày 15/4/2022 giữa nguyên đơn bà T và bị đơn ông H có lập Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1 về hình thức và nội dung thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Vào thời điểm bà T và ông H ký kết hợp đồng ủy quyền thì bà T và ông H đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự. Giữa ông H và bà T ký kết trên tinh thần tự nguyện, không ai ép buộc, không ai lừa dối. Tại điểm 2 Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền có quy định: *"bên được ủy quyền (ông*

H) được quyền ký trên chứng từ và thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và phí cho Ngân hàng; được quyền ký giao tài sản và nhận tài sản thế chấp, giấy tờ liên quan. Được quyền quyết định các nội dung xử lý tài sản đảm bảo và các vấn đề liên quan việc xử lý tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và phí cho Ngân hàng… Sau khi hoàn tất thủ tục vay vốn tại Ngân hàng và giải chấp tài sản, bên A (bà T) ủy quyền cho bên B (ông H) thực hiện các quyền của chủ sở hữu sau đây: Quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất; Bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên trên, bao gồm: quyết định nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền thanh toán; lập và ký tên trên hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc…". Thỏa thuận phù hợp quy định pháp luật nên có hiệu lực.

[2.2] Vào thời điểm tháng 6 năm 2022 bà T đã nợ quá hạn và phía Ngân hàng M đã ra Quyết định về việc kiểm tra, xem xét, đánh giá, thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm ngày 27 tháng 6 năm 2022. Theo hợp đồng ủy quyền giữa ông H với bà T thì ông H tìm người chuyển nhượng các thửa đất để giải chấp cho Ngân hàng M và ông lấy lại 1.000.000.000 đồng của bà T nợ ông. Đến ngày 01 tháng 7 năm 2022 ông Nguyễn Văn H cùng với ông Nguyễn Thanh T1 là người thống nhất nhận chuyển nhượng 04 thửa đất thông qua hợp đồng ủy quyền từ bà T cho ông H với giá chuyển nhượng 04 thửa đất là 6.600.000.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm triệu đồng), đối với giá chuyển nhượng 04 thửa đất này cũng tương đương với giá thị trường do Công ty Cổ phần T3 định giá thông qua chứng thư thẩm định giá ngày 06/5/2023 với tổng giá trị 04 thửa đất là 6.678.000.000 đồng là vẫn đảm bảo quyền lợi cho bà T, thậm chí bà còn phải không đóng lãi cho Ngân hàng, trường hợp nếu như ông T1 không nộp tiền vào trả Ngân hàng để chuyển nhượng thì bà T vẫn phải đóng lãi cho Ngân hàng, thực tế phía bà T đã nợ lãi Ngân hàng. Ông T1 đã chuyển vào tài khoản của bà T tại Ngân hàng M là 5.231.300.000 đồng (năm tỷ hai trăm ba mươi mốt triệu ba trăm nghìn đồng) để cho bà T giải chấp ngân hàng. Ngân hàng M dựa trên Hợp đồng ủy quyền ngày 15 tháng 4 năm 2022 giữa bà T với ông H giao lại 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Khi ông T1 chuyển tiền vào tài khoản của bà T để giải chấp cho Ngân hàng M thì bà T cũng không có ý kiến gì phản đối, từ đó, cho thấy ý chí bà T thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T1 thông qua hợp đồng ủy quyền giữa bà T và ông H. Phía bà T cho rằng theo như cam kết giữa bà và ông H ngày 15/4/2022 là chưa đến hạn mà ông H tự đem chuyển nhượng tài sản của bà cho ông T1 là không đúng, về ý kiến này thấy rằng, bản cam kết thỏa thuận giữa bà T và ông H không có thỏa thuận về hạn chế quyền của ông H đã được bà T ủy quyền.

[2.3] Mặc khác, ông Nguyễn Minh T2 căn cứ theo hợp đồng ủy quyền đã được công chứng chứng thực hợp pháp nên ông thống nhất nhận chuyển nhượng 04 thửa đất mà không biết được việc bà T và ông H đã thỏa thuận vay tiền với nhau, do đó, cần xác định là trường hợp ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015. Khi ông T2 nhận chuyển nhượng thì ông T2 đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để làm thủ tục sang tên và đã nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ nhà đất xong đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký vào sổ địa chính được xác định là có hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều

188 Luật Đất đai. Do đó, cần công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông H và ông T2. Do đó, kháng cáo của bà T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại đất cho bà là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Hiện nay các thửa đất đã bị thu hồi một phần. Theo như Văn bản số 3076/UBND-TNMT ngày 10/9/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T và Văn bản số 267/QLDA&PTQĐ ngày 04/9/2024 của Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thuộc Ủy ban nhân dân huyện T xác định các thửa đất 1418, 1420, 1421, 1419, tờ bản đồ số 07 bị thu hồi để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng giai đoạn 1, tổng số tiền thu hồi 1.286.324.864đ, trong đó, về đất 1.027.910.400đ, về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm 248.688.000đ, về hỗ trợ cây 6.631.680đ, tiền thưởng di dời đúng tiến độ 331.584đ, tiền thưởng giao đất đúng tiến độ 2.763.200đ. Hiện nay số tiền này đã tạm giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai tạm thu giữ và theo như Văn bản số 290 ngày 16/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai xác định hiện tạm giữ số tiền này để chờ kết quả giải quyết của Tòa án sẽ chi trả theo Quyết định của Tòa. Như trên nhận định phần đất công nhận cho ông T2 nên ông T2 được nhận số tiền bồi hoàn về đất, đối với các khoản còn lại giao cho bà T là phù hợp bởi lẽ trước đây bà T canh tác đất và trồng cây tổng số tiền 258.414.464đ.

[4] Đối với quyết định về việc ông H phản tố yêu cầu bà T trả nợ và lãi, không có kháng cáo nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Đối với diện tích các thửa đất công nhận cho ông T2, tuy do quá trình giải quyết vụ án phía bà T không cho đo đạc thực tế, nhưng phía ông T2 là người nhận chuyển nhượng các thửa đất là nhận chuyển nhượng hết thửa với diện tích được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do có việc thu hồi các thửa đất một phần nên ông T2 được cấp giấy lại theo quy định đối với các thửa đất sau khi trừ đi diện tích bị thu hồi.

[6] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát căn cứ một phần. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần lưu ý rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về số tiền bồi hoàn như nhận trên, nay cấp phúc thẩm đã thu thập và quyết định giao cho ông T2 là đúng bởi phần đất đã công nhận cho ông T2 thì ông T2 được hưởng nên sửa bổ sung phần này.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Giữ nguyên như án sơ thẩm

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*****Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Sửa bổ sung một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 15/4/2022 có công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A1 giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn H.

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả cho bà 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00283 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00280 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00282 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00281 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010. Bà đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn H 6.231.155.625đ (sáu tỷ hai trăm ba mươi mốt triệu một trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H về việc:

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Kim T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Thanh T1 có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim T trả cho ông Nguyễn Văn H 1.143.250.000đ (một tỷ một trăm bốn mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó: nợ gốc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), nợ lãi 143.250.000đ (một trăm bốn mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh T1:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T1 với ông Nguyễn Văn H được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 01/7/2022, số công chứng 4987 có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh T1 trả cho bà Nguyễn Thị Kim T 1.368.700.000đ (một tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng). Sau khi ông T1 thực hiện nghĩa vụ trả tiền đủ cho bà T thì buộc bà T có nghĩa vụ giao 04 thửa đất cho ông Nguyễn Thanh T1 được quyền sử dụng gồm:

- Thửa đất: 1418; Tờ bản đồ: 7; Diện tích: 3.051 m^2 đất trồng lúa (hạn sử dụng đến 01/8/2031); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763908, số vào sổ cấp GCN: CH 00283 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

- Thửa đất: 1419; Tờ bản đồ: 7; Diện tích: 3.053 m2 đất trồng lúa (hạn sử dụng đến 16/7/2031); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763909, số vào sổ cấp GCN: CH 00280 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

- Thửa đất: 1420; Tờ bản đồ: 7; Diện tích: 3.052 m2 đất trồng lúa (hạn sử dụng đến 16/7/2031); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763910, số vào sổ cấp GCN: CH 00282 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021.

- Thửa đất: 1421; Tờ bản đồ: 7; Diện tích: 3.052 m2 đất trồng lúa (hạn sử dụng đến 16/7/2031); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 763911, số vào sổ cấp GCN: CH 00281 do UBND huyện T, Thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/7/2010, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/5/2021. Địa chỉ các thửa đất tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện T, Thành phố Cần Thơ;

4. Ông Nguyễn Thanh T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được sang tên các thửa đất theo quy định, trong đó có trừ phần diện tích bị thu hồi tại các thửa 1418 diện tích bị thu hồi 345,0m^2, thửa 1419 diện tích bị thu hồi 345,7m^2, thửa 1420 diện tích bị thu hồi 345,6m^2, thửa 1421 diện tích bị thu hồi 345,3m^2.

5. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện sang tên cho đương sự theo quy định pháp luật.

6. Ông Nguyễn Thanh T1 được quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai để nhận 1.027.910.400đ. Bà Nguyễn Thị Kim T được quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai để nhận 258.414.464đ.

7. Chi phí thẩm định: Bà T có nghĩa vụ trả cho ông H 10.000.000đ.

8. Về án phí:

8.1. Sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000đ án phí dân sự không giá ngạch, trừ vào tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0003438 ngày 08/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn. Bà T còn phải chịu thêm 46.297.500đ án phí dân sự có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Thanh T1 được nhận lại 26.533.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003793 ngày 10/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

8.2. Phúc thẩm: Nguyên đơn bà T phải chịu 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003690 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- TAND Q. Ô Môn;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.