

Bản án số: 137/2021/DS-ST

Ngày: 26/11/2021

*V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản,
Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền,
HĐ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lai Ngọc Trí**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

2. Bà **Trần Thị Dung**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy Mỹ** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông **Nguyễn Xuân Lộc** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 26 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 427/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản, Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 721/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Võ Đăng Kh.**, sinh năm 1995

Đăng ký thường trú: Số ..., đường X, khu vực 2, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Chỗ ở hiện nay: Số ..., hẻm 113, đường K, phường K, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Lê Tuấn Kh1.** và ông **Trần Vũ Thanh T.** – Văn bản ủy quyền ngày 07/01/2021. (*ông T. có mặt*)

Địa chỉ: Số ..., đường V, phường H, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

* Bị đơn: - Ông **Huỳnh Thanh Ph.** (có mặt)

- Bà **Ngô Thị Mộng C.** (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Cùng tạm trú tại địa chỉ: Số ..., đường X, khu vực 2, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư **Vũ Mạnh H.** – thuộc Công ty luật TNHH MTV Công Danh. (có mặt)

Địa chỉ: Số ..., đường Đ, khu phố 2, phường Tr, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Tô Điền Quốc H1.**, sinh năm 1975 (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 81, đường Trần Phú, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Lâm Thị Thúy Ng.**, sinh năm 1983 (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số ..., đường H, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Giang Kim Nh.**, sinh năm 1979 (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số ..., đường B, phường H, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nh.: Luật sư **Trần Vĩnh Kh1.** – Văn phòng luật sư Hoàng Khang, thuộc đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng.

Có văn bản từ chối tham gia tố tụng ngày 18/11/2021.

Địa chỉ: Số ..., đường Ng, khóm 3, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông **Trần Văn Nh1.**, sinh năm 1979 (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số ..., đường M, phường X, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5. **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A**

Địa chỉ trụ sở: Số ..., H, phường L, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh Cần Thơ: Số ..., H, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền bà **Tống Mỹ A.** – Văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021 (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

6. **Văn phòng Công chứng L.** (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số ..., N, phường T, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

7. **Văn phòng Công chứng C.** (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số ..., đường L, phường P, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

8. Văn phòng Công chứng TH (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ..., đường V, khu dân cư N, khu vực 2, phường H, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Lê Tuấn Kh1. trình bày:

Vào ngày 31/3/2020, nguyên đơn ông Võ Đăng Kh. có nhận chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền với đất tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ từ ông Trần Văn Nh1.. Sau khi nhận chuyển nhượng phía nguyên đơn đã tiến hành thủ tục đăng ký và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 291982, số vào sổ GCN: CS 18358, đối với thửa số 1583, tờ bản đồ số 35 ngày 09/4/2020. Tuy nhiên, khi tiến hành nhận nhà thì có vợ chồng ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. đang ở trái phép trên phần đất và nhà của nguyên đơn không dọn đi. Phía nguyên đơn có đến yêu cầu ông Ph. và bà C. trả lại nhà và đất nhưng ông Ph. và bà C. không đồng ý, nguyên đơn đã nộp đơn ở UBND phường An Bình và đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. phải di dời đi trả lại nhà và đất tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn phía nguyên đơn không đồng ý vì các hợp đồng được phía nguyên đơn thực hiện đúng theo trình tự pháp luật quy định.

*** Bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. trình bày:** Ngày 03/10/2016 ông và ông H1. có thỏa thuận viết tay cho ông H1. mượn tài sản là nhà và đất trên thế chấp vay vốn ngân hàng bổ sung vốn lưu động, tiền lãi sau khi trừ chi phí sẽ chia đôi, ông H1. có trách nhiệm đóng lãi, ông sẽ ký tên chuyển tên cho ông H1. để thuận lợi vay vốn, thời gian cho mượn là 02 năm (đến 03/10/2018) trong thời gian này ông H1. không được chuyển nhượng hay cho bất kỳ ai thuê, mượn vì gia đình ông vẫn đang sinh sống trong nhà.

Ngày 24/11/2016 ông và vợ là Ngô Thị Mộng C. ký công chứng số 8096, quyền số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD tại VPCC L. chuyển tên trên giấy tờ nhà, đất qua cho ông H1. và vợ là Lâm Thị Thúy Ng. để mang tài sản đi vay vốn ngân hàng kinh doanh, giấy tờ do ông H1. bà Ng. đứng tên, nhà thì do ông và vợ ông tiếp tục quản lý sinh sống.

Đến tháng 10/2018 ông yêu cầu ông H1. trả lại tài sản, chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại nhưng không được, do ông H1. gộp chung với giấy tờ căn nhà số của ông H1. tại số 79/3 Trần Phú, phường Cái Khế để vay vốn tại Ngân hàng BIDV - chi nhánh Tây Đô số tiền 3,5 tỷ đồng và không có khả năng trả ngân hàng nên không rút tài sản trả lại cho ông được.

Đến tháng 4/2020 chính quyền địa phương phường An Bình mời ông hòa giải để giao nhà cho ông Kh. thì ông mới biết là nhà đã chuyển nhượng cho ông Kh.. Do nhà và đất trên ông chỉ cho ông H1. mượn vay vốn làm ăn lời chia lời, thời điểm không đủ tiền nên nhờ bà Nh. đưa tiền để giải chấp ngân hàng, sau đó bà Nh. lại ủy quyền sang cho ông Nh1. và chuyển nhượng lại cho ông Kh.. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C. với ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. được công chứng tại VPCC L. ngày 24/11/2016 là vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ Luật dân sự do che giấu quan hệ cho mượn tài sản. Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 03/10/2016 giữa ông Ph. và ông H1., Tờ tường trình của bà Ng. gửi Cơ quan điều tra công an quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ năm 2020 (không đề ngày, tháng).

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa đại diện của Tô Điền Quốc H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. là bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. với ông Võ Đăng Kh. được công chứng tại VPCC TH ngày 31/3/2020 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 Bộ Luật dân sự và do văn bản công chứng ủy quyền vô hiệu. Thể hiện qua: Lời khai của ông Trần Văn Nh1. tại buổi hòa giải ngày 30/12/2020 tại Trụ sở TAND quận Ninh Kiều, về số tiền ông Nh1. bỏ ra để chuộc tài sản của ông Ph. từ ngân hàng là khoảng 3,2 tỷ đồng nhưng giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ 800.000.000 đồng là vi phạm điều cấm của luật vì trốn thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản. Đồng thời theo lời khai ông Nh1. thì tài sản chuyển nhượng là do bà Nh. cầm trù nợ cho ông Nh1., ông Nh1. cũng

không hề biết tài sản này do ông Ph., bà C. đang sử dụng nên khi chuyển nhượng tài sản cho ông Kh. thì ông Nh1. cũng chưa thực hiện được việc giao tài sản cho ông Kh.. Về phía ông Kh. là người không ngay tình do không xem xét tài sản khi mua và giao dịch này đã vi phạm điều cấm của luật do các bên hạ thấp giá trị giao dịch nhằm mục đích trốn thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản. Trên thực tế ông Kh. cũng chưa được bàn giao tài sản.

Căn cứ Điều 161 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Thời điểm xác lập quyền sở hữu... là thời điểm tài sản được chuyển giao” và khoản 1 Điều 12 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: “...thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở...”.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. với bà Giang Kim Nh. được công chứng tại Văn phòng Công chứng TH ngày 22/7/2019 là giao dịch vô hiệu do giả tạo do che giấu giao dịch vay tiền và thế chấp tài sản theo Điều 124 Bộ luật dân sự, thể hiện qua các tài liệu, chứng cứ là: Biên nhận nhận tiền ngày 22/7/2019 giữa ông H1., bà Ng. và bà Nh.; Vi bằng số 411 do Văn phòng Thừa phát lại Khánh Dư lập ngày 22/7/2019.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) giữa bà Giang Kim Nh. với ông Trần Văn Nh1. được công chứng tại Văn phòng Công chứng C. ngày 16/3/2020 là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của luật do:

+ Tại Trang 1, phần bà Giang Kim Nh.: “Là người được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số: 5621, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC TH chứng nhận ngày 22/7/2019.”. Tuy nhiên bà Giang Kim Nh. không hề có văn bản công chứng này, mà chỉ có Hợp đồng ủy quyền số: 5621, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HDGD...”.

+ Tại Trang 6, tờ Lời chứng của công chứng viên, chứng nhận: (1) “Bên ủy quyền (Bên A) là ông Hà Văn Tý”. Tuy nhiên, ông Tý không liên quan gì đến hợp đồng.

+ Tại (phần) bà Giang Kim Nh.: “Là người được ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số: 112, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Đỗ Thị Kim Thuận, TP. Cần Thơ chứng nhận ngày 12/3/2020...”. Tuy nhiên bà Giang Kim Nh. không có văn bản công chứng này.

- Tuyên hủy phân chính lý chủ sở hữu ngày 29/11/2016 cho ông Tô Điền Quốc H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 350463, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 09218 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 10/11/2015.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 2182 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/4/2020 cho ông Võ Đăng Kh..

- Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/01/2021 là vô hiệu do ông Kh. chưa có quyền sở hữu và sử dụng đối với tài sản này do nhận chuyển nhượng không ngay tình nhưng vẫn thế chấp, hơn nữa tài này đang tranh chấp. Phía ngân hàng không tiến hành xác minh hiện trạng tài sản khi chưa cho vay là không đúng. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp là vô hiệu.

Do hiện nay tài sản chuyển nhượng là căn nhà vẫn thuộc quyền sở hữu của vợ chồng tôi ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. vì đã được bảo lưu quyền sở hữu theo Điều 331 Bộ Luật dân sự và theo Biên bản thỏa thuận ngày 03/10/2016, nên ông và bà C. vẫn đang trực tiếp chiếm hữu, sử dụng cho đến nay. Do đó, ông Kh. không có quyền khởi kiện và khởi kiện không đúng đối tượng, ông Kh. phải khởi kiện bên chuyển nhượng cho ông Kh. do không thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Điền Quốc H1. trình bày:***

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 04/02/2021 ông H1. trình bày:

Ông với ông Ph. và bạn bè, do năm 2016 ông Ph. có khoản vay quá hạn tại Ngân hàng Quân Đội mất khả năng thanh toán nên có thỏa thuận chuyển cho ông và bà Ng. phần đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ ngày 24/11/2016 để thuận lợi cho thủ tục vay ngân hàng. Còn việc làm Biên bản thỏa thuận về việc cho mượn tài sản chỉ là để chứng minh nguồn gốc tài sản có từ ông Ph.. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Ph., bà C. thì ông và bà Ng. có ủy quyền lại cho bà Giang Kim Nh. để vay tiền, tuy nhiên sau đó do làm ăn thất bại ông bị siết nợ nên bỏ trốn. Việc bà Nh. ủy quyền lại cho ông Nh1., ông Nh1. chuyển nhượng lại cho ông Kh. ông không biết.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Ph. và bà C. yêu cầu hủy các hợp đồng ủy quyền đã ký và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh., ông thống nhất với ý kiến của ông Ph., bà C.. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển nhượng với ông Ph. ngày 24/11/2016 và phần chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông trên

giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ông không đồng ý hủy vì việc ký hợp đồng giữa chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Ph. và vợ chồng ông là tự nguyện và đúng với thực tế.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Thúy Ng.:***

Theo biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2021 bà Ng. trình bày: Bà có biết nội dung khởi kiện của Võ Đăng Kh. khởi kiện ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. giao trả căn nhà cho ông Kh.. Do lúc đó ông Ph. có thiếu nợ Ngân hàng nên nhờ chồng bà là ông Tô Điền Quốc H1. bỏ tiền ra chuộc tài sản. Sau đó, để thuận lợi trong việc thế chấp Ngân hàng (vì lúc đó ông Ph. có nợ xấu nên khó vay) ông Ph. đã chuyển nhượng sang cho bà và ông H1. để thế chấp Ngân hàng. Còn việc giữa hai bên có tờ thỏa thuận cho mượn tài sản thực chất là không có, mục đích viết thỏa thuận là để chứng minh nguồn gốc tài sản là của ông Ph. mà thôi.

Việc ông H1. ủy quyền cho bà Nh. thì bà có biết, nhưng sau đó bà Nh. ủy quyền lại cho ông Nh1. đến việc ông Nh1. chuyển nhượng cho ông Kh. thì bà không biết. Khi cơ quan điều tra mời lên làm việc bà mới biết việc này. Trong quá trình làm việc với bà Nh. ông H1. nhận tổng cộng của bà Nh. 02 lần với số tiền 500.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng vay tiền có bảo đảm với bà Nh. ngày 22/7/2019 bà và ông H1. có ký với số tiền 4.500.000.000, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng để đảm bảo chứng minh cho việc giao nhận tiền thì giữa bà, ông H1. với bà Nh. có lập Biên nhận cùng ngày 22/7/20219, lúc đó không giao đủ số tiền nên bà không có ký chỉ có một mình ông H1. ký. Do lúc đó bà Nh. nói với ông H1. ký để làm tin nên ông H1. mới đồng ý ký tên.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Ph. và bà C. yêu cầu hủy các hợp đồng đã ký và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh. bà thống nhất với ý kiến của ông H1. trong biên bản lấy lời khai ngày 04/02/2021. Đối với hợp đồng chuyển nhượng với ông Ph., bà C. ngày 24/11/2016 và phân chính lý sang tên cho bà và ông H1. trên giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bà không đồng ý hủy vì việc ký hợp đồng giữa chuyển nhượng giữa ông Ph., bà C. với bà và ông H1. là tự nguyện và đúng với thực tế.

Đối với các yêu cầu còn lại của ông Ph. bà thống nhất với ý kiến của ông Ph.. Trường hợp nếu có điều kiện chuyển nhượng lại tài sản trên cho ông Ph. và bà C. thì vợ chồng bà đồng ý chuyển nhượng lại, nhưng với điều kiện phải thanh toán toàn bộ số tiền cho người chuộc tài sản từ Ngân hàng ra. Ngoài ra do

hiện tại tình hình dịch bệnh căng thẳng nên bà đề nghị Tòa án cứ tiến hành giải quyết vắng mặt bà theo ý kiến đã trình bày

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Nh1.:** Theo nội dung bản tự khai và yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 25/3/2021; Biên bản lấy lời khai ngày 21/5/2021 ông Nh1. trình bày và yêu cầu:

Trước đó ông và bà Giang Kim Nh. có quan hệ làm ăn, bà Nh. có nợ ông một khoản nợ là 6,7 tỷ đồng nhưng sau đó bà Nh. không có tiền trả nợ nên đã ủy quyền cho ông được quyền chuyển nhượng 02 tài sản của bà Nh. là phần đất trong Phong Điền và 01 căn nhà số 120AB1, đường Xuân Thủy để cân trừ nợ.

Căn nhà số 120AB1, đường Xuân Thủy là thuộc quyền sở hữu của bà Nh. nói là mua lại của ông Tô Điền Quốc H1. và đang thế chấp Ngân hàng để vay vốn nên ông đã nộp tiền vào Ngân hàng 3.164.617.000 đồng để giải chấp lấy giấy tờ ra để ký chuyển nhượng.

Sau đó, vào ngày 31/3/2020 trong phạm vi được ủy quyền thì ông có thỏa thuận với ông Võ Đăng Kh. đến Văn phòng công chứng TH để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất để chuyển nhượng phần nhà đất tọa lạc tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất từ ông Kh. giao và có nói khi nào nhận nhà thì ông sẽ báo cho chủ sở hữu để bàn giao tài sản. Do khi ký Hợp đồng chuyển nhượng thì phía bà Nh. không hề nói cho ông và ông Kh. là hiện tại có ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. đang ở trên phần nhà đất này. Ngoài ra, do chỗ quen biết nên tin tưởng, không hỏi gì thêm, mãi cho đến khi ông Kh. có yêu cầu được nhận nhà để sửa chữa và cho thuê thì phát hiện sự việc ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C. đang ở trong nhà và không đồng ý bàn giao nhà.

Do ông được ủy quyền hợp pháp từ chủ sở hữu nhà đất là bà Giang Kim Nh.: ông là người đã chi ra số tiền 3.164.617.000 đồng giải chấp nhà tại Ngân hàng cho bà Giang Kim Nh.. Ông và ông Kh. ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại cơ quan công chứng không bị ai ngăn cản và hợp đồng được thực hiện theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Ông Kh. cũng đã thanh toán đủ tiền mua bán nhà đất cho ông và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất theo quy định pháp luật nên việc tranh chấp đòi lại tài sản của ông Kh. là không còn liên quan đến ông nữa.

Hiện tại ông Ph. và bà C. có yêu cầu phản tố hủy tất cả các hợp đồng và yêu cầu hủy phần chính lý chủ sở hữu ngày 29/11/2016 cho ông Tô Điền Quốc

H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 350463, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 09218 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 10/11/2015 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 2182, sổ vào sổ GCN: CS 18358 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/4/2020 cho ông Võ Đăng Kho, ông không đồng ý vì tất cả các hợp đồng được ký đúng theo quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Giang Kim Nh.:***

Theo bản tự khai ngày 08/7/2021 bà Nh. trình bày: Giữa bà với nguyên đơn, bị đơn không có liên quan gì với nhau. Bà không có ký tên mua bán, chuyển nhượng giao dịch gì với nguyên đơn, bị đơn. Riêng về nhà đất số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ thì trước đây bà có ra công chứng ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông Trần Văn Nh1. vào ngày 16/3/2020. Việc ký hợp đồng ủy quyền lại này là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết vụ án. Bà cũng thấy rằng việc bị đơn chiếm dụng tài sản nêu trên là không có căn cứ pháp luật, vì tài sản này trước giờ không liên quan đến bị đơn.

**** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A bà Tống Mỹ A. trình bày:***

Ngày 18/01/2021 ông Võ Đăng Kh. vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A - Chi nhánh TP Cần Thơ theo Hợp đồng tín dụng số: 022/2021/14931436/HĐTD thời hạn Hợp đồng hạn mức 12 tháng, với các nội dung cụ thể như sau:

- + Số tiền vay: 4.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ đồng);
- + Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động mua - bán lúa gạo,
- + Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 7%/năm;

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, BIDV đã giải ngân cho ông Võ Đăng Kh. số tiền: 2.800.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay ông Kh. có thể chấp phân đất và tài sản gắn liền với đất tọa tại tại đường Xuân Thủy, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo Hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 13/01/2021). Trong quá trình sử dụng vốn vay, ông Võ Đăng Kh. vay vốn để kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ lãi với Ngân hàng, không phát sinh nợ xấu, nợ quá

hạn. Tạm tính đến 20/6/2021 tổng dư nợ gốc và lãi ông Kh. còn nợ là 2.803.221.917 đồng.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, tài sản ông Võ Đăng Kh. thế chấp để vay vốn tại BIDV qua kiểm tra hoàn toàn hợp pháp, việc tranh chấp giữa các bên Ngân hàng không biết. Vì vậy, đề nghị Tòa án khi giải quyết tranh chấp bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L.:***

Theo nội dung bản tự khai ngày 05/4/2021 Văn phòng Công chứng L. trình bày và yêu cầu: Ngày 24 tháng 11 năm 2016 Công chứng viên có nhận được yêu cầu công chứng loại việc là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản tọa lạc tại đường Xuân Thủy (đường số 7 cũ), khu dân cư Cái Sơn - Hàng Bàng, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 350463 (Số vào sổ cấp GCN: CH 09218). Thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 35 do UBND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/11/2015 cho ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C..

Trong quá trình thụ lý và giải quyết hồ sơ, các bên đã xuất trình bản chính các giấy tờ theo quy định của Luật Công chứng năm 2014, Công chứng viên đã kiểm tra, đối chiếu và tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật. Hồ sơ công chứng được lưu trữ đầy đủ bản sao các giấy tờ mà Công chứng viên đã đối chiếu từ bản chính.

Trên cơ sở yêu cầu công chứng của ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C., bà Lâm Thị Thúy Ng. và ông Tô Điền Quốc H1. thì sau khi Công chứng viên đã kiểm tra nhân thân, xác định chủ thể tham gia giao dịch, kiểm tra giấy chứng nhận, kiểm tra, sưu tra mạng nội bộ cũng như mạng dữ liệu công chứng dùng chung cho các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Cần Thơ, đối chiếu giấy tờ do các bên cung cấp và tại thời điểm công chứng không nhận bất công văn ngăn chặn hoặc khiếu nại nào liên quan đến tài sản và chủ sở hữu tài đối với tài sản nêu trên. Công chứng viên Cao Thanh Tùng đã chứng nhận và phát hành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 8096, quyển số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 24/11/2016 theo đúng quy định pháp luật về công chứng và quy định có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng.

Chúng tôi nhận định rằng: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng như trên từ ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C. cho bà Lâm Thị Thúy Ng. và ông Tô Điền Quốc H1. là đúng với yêu cầu các bên. Công chứng viên đã giải thích cho các bên nghe, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên, nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng. Các bên nghe, hiểu, đọc lại toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng và đã đồng ý ký tể vào Hợp đồng chuyển nhượng trước mặt Công chứng viên theo đúng trình tự quy định pháp luật. Việc giao – nhận tiền, giao – nhận tài sản chuyển nhượng, các gia tở liên quan, do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật ngoài kiểm soát của Công chứng viên.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C.:***

Theo nội dung bản tự khai ngày 05/4/2021 Văn phòng Công chứng C. trình bày và yêu cầu: Nguyên vào ngày 16/3/2020, người yêu cầu công chứng gồm: bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. mang: Bản chính “Hợp đồng ủy quyền số 5621, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐCD được Văn phòng công chứng TH, TP. Cần Thơ chứng nhận ngày 22/7/2019”, bản chính “Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 7942, quyền số 05/2018/TP/CCSCC/HĐCD được Văn phòng công chứng L., TP. Cần Thơ chứng nhận ngày 25/7/2018”, cùng các giấy tờ tùy thân liên quan, đến công chứng C., TP. Cần Thơ đề nghị Công chứng viên chứng nhận “Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)” giữa người yêu cầu công chứng Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1..

Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 5 về giá trị pháp lý của văn bản công chứng: “Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ, những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”; Điều 41: “Công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng” và Điều 55: “Công chứng hợp đồng ủy quyền” quy định tại Luật công chứng năm 2014 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015. Theo Điều 564: “Ủy quyền lại” Bộ Luật dân sự 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017, Công chứng viên Nguyễn Văn Đồi sau khi xem xét các giấy tờ liên quan đến tài sản và nhân thân người yêu cầu công chứng nhận thấy phù hợp và quy định pháp luật đã đồng ý và hướng dẫn Người yêu cầu công chứng trình tự thủ tục liên quan đến việc ký kết “Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)”.

Bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. sau khi đọc toàn bộ nội dung dự thảo “Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)” đã đồng ý và ký tên vào “Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)” trước mặt Công chứng viên, sau đó Công chứng viên ký tên, đóng dấu và phát hành “Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)” số 826, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCD ngày 16/3/2020.

Khoảng 01 (một) tháng sau khi chứng nhận và phát hành “Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)” số 826, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCD ngày 16/3/2020, trong quá trình chuyển hồ sơ công chứng vào Kho lưu trữ, Văn phòng công chứng C., TP. Cần Thơ đã phát hiện việc sai sót khâu soạn thảo trang “Lời chứng của Công chứng viên” đối với chủ thể Bên A “Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)” số 826, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCD ngày 16/3/2020, chi tiết sai sót: "Ông Hà Văn Tý có đại diện theo ủy quyền là bà Giang Kim Nh. theo Hợp đồng ủy quyền số 112, quyền số 01/2020/TP/CCSCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đỗ Thị Kim Thuận, TP. Cần Thơ chứng nhận ngày 12/3/2020" và chi tiết chính xác là: “Ông Tô Điền Quốc H1. cùng vợ là bà Lâm Thị Thúy Ng. có đại diện theo ủy quyền là bà Giang Kim Nh. Hợp đồng ủy quyền số 5621, quyền số 01/2019/TP/CC-SCCHĐCD được Văn phòng công chứng TH, TP. Cần Thơ chứng nhận ngày 22/7/2019".

Căn cứ quy định tại Điều 50: “Sửa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng” của Luật công chứng năm 2014, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2015, Văn phòng công chứng C., TP. Cần Thơ đã Thông báo bằng văn bản số: 12/TB ngày 28/4/2020 gửi đến người yêu cầu công chứng, các cơ quan, ban ngành có liên quan được biết về vấn đề sai sót, đồng thời sẵn sàng hỗ trợ người yêu cầu công chứng “Sửa lỗi kỹ thuật Văn bản công chứng “Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại)” số 826, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐCD đã chứng nhận ngày 16/3/2020”.

Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản phù hợp theo quy định của pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên giao kết đã tự đọc, nghe đọc toàn bộ dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Công chứng viên thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 41 Luật công

chứng năm 2014, Văn phòng Công chứng C., TP. Cần Thơ cam kết luôn tuân thủ quy định pháp luật.

Do đó, việc bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. - bà Ngô Thị Mộng C. và yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) số 826 quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2020 giữa bà Giang Kim Nh. với ông Trần Văn Nh1., được công chứng tại Văn phòng công chứng C., TP. Cần Thơ là vô hiệu, giả tạo và vi phạm điều cấm của luật là không có cơ sở.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng TH***

Theo nội dung bản tự khai ngày 05/02/2021 Văn phòng Công chứng TH trình bày và yêu cầu, đối với các hợp đồng:

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. và bà Giang Kim Nh. đã được công chứng viên Văn phòng công chứng TH chứng nhận ngày 22/7/2019 số công chứng 5621, quyền số 01/2019/TP/CCSCC/HĐGD.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. (do bà Giang Kim Nh., ông Trần Văn Nh1. đại diện theo ủy quyền) với ông Võ Đăng Kh. đã được công chứng viên Văn phòng công chứng TH chứng nhận ngày 31/3/2020, số công chứng 1311, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc chứng nhận hai hợp đồng được công chứng viên thực hiện theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

Tại phiên tòa:

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Vũ Thanh T. trình bày:***

Không đồng ý với yêu cầu phản tố của phía bị đơn và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. di dời trả lại nhà và đất tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn vì các hợp đồng được phía nguyên đơn thực hiện đúng theo trình tự pháp luật quy định.

Nguồn gốc tài sản là từ ông Ph. và việc ông Ph., bà C. chuyển nhượng tài sản cho ông H1., bà Ng. là có thật. Đối với thỏa thuận ngày 03 tháng 10 năm 2016 thực chất là thỏa thuận Hùng vốn việc thỏa thuận này chỉ do một mình ông Ph. ký nhưng tài sản được thỏa thuận là tài sản được hình thành trong thời

kỳ hôn nhân nhưng không có đóng góp ý kiến của bà C. nên thỏa thuận này không có giá trị.

Việc ủy quyền của ông H1. cho bà Nh., bà Nh. ủy quyền lại cho ông Nh1. là đúng và ông Nh1. chuyển nhượng cho ông Kh. được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Thời điểm ông Kh. nhận chuyển nhượng tài sản không bị tranh chấp, căn cứ theo quy định pháp luật ông Kh. là bên thứ ba ngay tình.

Đối với vấn đề trốn thuế phía bị đơn trình bày: Trong trường hợp có cơ sở xác định có việc trốn thuế thì cơ quan thuế có quyền truy thu đối với khoản tiền chênh lệch so với mức giá nhà nước quy định.

Đối với việc bị đơn cho rằng hợp đồng ủy quyền sai nên hợp đồng không có giá trị nguyên đơn không đồng ý. Thời điểm ký hợp đồng ủy quyền ông H1., bà Ng. có đủ tư cách pháp lý về quyền sở hữu nên việc ký ủy quyền cho bà Nh., bà Nh. ủy quyền lại cho ông Nh1. là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Trong trường hợp thực hiện không đúng nội dung ủy quyền gây hậu quả thì ông H1., bà Ng. có quyền khởi kiện yêu cầu bà Nh., ông Nh1. bồi thường thiệt hại do làm mất tài sản.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng các hợp đồng đã ký kết đều giả tạo là vi phạm điều cấm pháp luật là không đúng vì ông Kh. ký hợp đồng chuyển nhượng dựa trên cơ sở kế thừa các hợp đồng trước đó mà các hợp đồng trước đó đều đúng theo quy định pháp luật.

****Bị đơn yêu cầu luật sư Vũ Mạnh H. trình bày:***

Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng thế chấp liên quan đến phần tài sản tọa tại 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Rút lại yêu cầu hủy phần chính lý chủ sở hữu ngày 29/11/2016 cho ông Tô Điền Quốc H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 350463, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 09218 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 10/11/2015 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 21982, sổ vào sổ GCN: CS 18358 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/4/2020 cho ông Võ Đăng Kh..

- Đối với yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì nguyên đơn không có quyền khởi kiện do không có quyền sở hữu tài sản là nhà

và đất tọa lại tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, vì vậy việc ông Kh. khởi kiện ông Ph. và C. là không có cơ sở. Đồng thời, căn cứ theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án thụ lý là sai thẩm quyền, xác định sai tư cách đương sự. Ông Nh1. là người trực tiếp chuyển nhượng cho ông Kh. nhưng không bàn giao tài sản cho ông Kh., trường hợp này ông Kh. không khởi kiện ông Nh1. bàn giao nhà mà khởi kiện ông Ph., bà C. là vi phạm tại Điều 3 và Điều 9 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do ông Kh. chưa nhận tài sản từ ông Nh1. và căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định căn nhà hiện tại vẫn do ông Ph. và bà C. đang quản lý sử dụng nên ông Kh. không có quyền sở hữu theo Điều 158 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C. với ông Tô Điền Quốc H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. được công chứng tại VPCC L. ngày 24/11/2016.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận mượn tài sản ngày 03/10/2016 giữa ông Ph. và ông H1. và những lời khai của ông H1., bà Ng. tại Cơ quan điều tra đều thừa nhận có mượn tài sản của ông Ph., đây là chứng cứ không phải chứng minh tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ Luật dân sự vì che giấu quan hệ cho mượn tài sản.

- Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. với bà Giang Kim Nh. được công chứng tại VPCC TH ngày 22/7/2019.

Đây là giao dịch vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự do che giấu giao dịch vay tiền và thế chấp tài sản, thể hiện qua các tài liệu, chứng cứ là: Biên nhận nhận tiền ngày 22/7/2019 giữa ông H1., bà Ng. và bà Nh.; Vi bằng số 411 do Văn phòng Thừa phát lại Khánh Dư lập ngày 22/7/2019.

Đây là hợp đồng ủy quyền có điều kiện nhưng bà Nh. không thực hiện nội dung ủy quyền theo Điều 6 của hợp đồng: “ *Hợp đồng này chỉ có hiệu lực khi bên được ủy quyền xuất trình bản chính các giấy tờ để đủ điều kiện thực hiện công việc theo hợp đồng ủy quyền này...* ”. Thời điểm đó tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Tây Đô nên điều kiện của hợp đồng là chưa xảy ra, vì vậy bà Nh. chưa có quyền ký ủy quyền lại cho ông Nh1.. Ngoài ra, các hợp đồng này chỉ là công chứng treo nên vi phạm Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng.

- Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) giữa bà Giang Kim Nh. với ông Trần Văn Nh1. được công chứng tại Văn phòng Công chứng C. ngày 16/3/2020. Căn cứ lời khai của ông Nh1. tại quá trình điều tra và Biên bản lấy lời khai tại Tòa án việc ủy quyền từ bà Nh. sang ông Nh1. mục đích là để cản trừ nợ và để trốn thuế, do đó phải bị vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của luật.

Căn Điều 564 Bộ luật Dân sự thì khi ủy quyền lại bà Nh. phải thông báo cho ông H1. và bà Ng. biết. Do bà Nh. không thông báo nên đã vượt quá phạm vi ủy quyền, đồng thời tại Lời chứng của công chứng viên người ủy quyền cho bà Nh. là ông Hà Văn Tý không liên quan trong vụ việc này nên Hợp đồng này không có giá trị pháp lý. Vì vậy, tất cả các hợp đồng ủy quyền đều không có giá trị theo Điều 408 bộ luật dân sự năm 2015.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa đại diện của Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. là bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. với ông Võ Đăng Kh. được công chứng tại Văn phòng Công chứng TH ngày 31/3/2020 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 12 Luật Nhà ở và Điều 161, khoản 2 Điều 182 Bộ luật Dân sự thì ông Kh. không có quyền sở hữu đối với tài sản này do chưa nhận bàn giao nhà và ông Ph. là người đang trực tiếp chiếm giữ tài sản này.

- Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/01/2021. Căn cứ Điều 158 Bộ luật Dân sự ông Kh. chưa có quyền sở hữu và sử dụng đối với tài sản này do nhận chuyển nhượng không ngay tình. Đồng thời, căn cứ theo Quy định 8083/QyĐ-BIDV ngày 02/01/2019 của Ngân hàng BIDV quy định không được phép nhận thế chấp đối với tài sản đang tranh chấp. Phía ngân hàng không tiến hành xác minh hiện trạng tài sản khi chưa cho vay là không đúng, đồng thời vi phạm hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 08 tháng 02 năm 2021 do đó việc cho vay của ngân hàng là không ngay tình nên hợp đồng tín dụng không có giá trị pháp lý. Vì vậy, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp là vô hiệu.

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Vũ Thanh T. trình bày tranh luận bổ sung:***

Việc ông Kh. thế chấp tài sản là quyền của chủ sở hữu đối với tài sản, tại thời điểm thế chấp ông Kh. có đầy đủ tư cách pháp lý theo quy định. Liên quan đến nội dung hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 08 tháng 02 năm 2021 của của Tòa án nhân dân tối cao, nội dung hướng dẫn là

một tình huống cụ áp dụng trong trường hợp có lừa dối giả mạo. Đối với vụ việc này thì việc chuyển nhượng giữa các đương sự là hoàn toàn đúng quy định nên không có cơ sở xem xét áp dụng Công văn số 02.

Đối với việc ủy quyền lại thì căn cứ vào hợp đồng đã ký thì bên được ủy quyền có quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba, vì vậy việc các đương sự ủy quyền lại và ký chuyển nhượng là phù hợp quy định pháp luật.

**** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:***

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Tuy Nh., đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chứ không phải là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A – Chi nhánh Cần Thơ. Đồng thời đưa cháu Huỳnh Thiên Phúc tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Ph., bà C. làm đại diện.

Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và qua tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Ph. bà C. cháu Phúc có nghĩa vụ di dời trả lại căn nhà và đất tọa lạc tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Võ Đăng Kh..

+ Đề nghị cho bị đơn tại nhà số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2016 giữa ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C. với ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng.; Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2019 giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. với bà Giang Kim Nh.; Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ngày 16/3/2020 giữa bà Giang

Kim Nh. với ông Trần Văn Nh1.; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/3/2020 giữa đại diện của Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. là bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. với ông Võ Đăng Kh.; Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A – Chi nhánh thành phố Cần Thơ với ông Võ Đăng Kh..

+ Đình chỉ yêu cầu hủy phần chỉnh lý chủ sở hữu ngày 29/11/2016 cho ông Tô Điền Quốc H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 350463, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 09218 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 10/11/2015 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 291982, số vào sổ GCN: CS 18358 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/4/2020 cho ông Võ Đăng Kh..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Võ Đăng Kh. khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. giao trả nhà và đất tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Ph. và bà C. có yêu cầu phản tố tuyên bố vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2016 giữa ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C. với ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng.; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/3/2020 giữa đại diện của Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. là bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. với ông Võ Đăng Kh.; Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2019 giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. với bà Giang Kim Nh.; Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ngày 16/3/2020 giữa bà Giang Kim Nh. với ông Trần Văn Nh1.; Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A – Chi nhánh thành phố Cần Thơ với ông Võ Đăng Kh.. Đồng thời yêu cầu hủy phần chỉnh lý chủ sở hữu ngày 29/11/2016 cho ông Tô Điền Quốc H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 350463, số vào sổ cấp giấy

chứng nhận CH 09218 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 10/11/2016; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 291982, số vào sổ GCN: CS 18358 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/4/2020 cho ông Võ Đăng Kh..

Quan hệ pháp luật được xác định là *Tranh chấp đòi lại tài sản; Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Xét đề nghị của Viện kiểm sát về việc xác định lại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với đề nghị đưa cháu Huỳnh Thiên Phúc tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Ph., bà C. làm đại diện, xét thấy không cần thiết nên không chấp nhận.

Bị đơn bà Ngô Thị Mộng C. và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng., bà Giang Kim Nh., ông Trần Văn Nh1., Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A – Chi nhánh thành phố Cần Thơ, Văn phòng Công chứng L., Văn phòng Công chứng C., Văn phòng Công chứng TH có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Theo đơn phản tố ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. yêu cầu Tòa án hủy phần chính lý chủ sở hữu ngày 29/11/2016 cho ông Tô Điền Quốc H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 350463, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 09218 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 10/11/2016; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 291982, số vào sổ GCN: CS 18358 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/4/2020 cho ông Võ Đăng Kh..

Xét tại Mục 2 Phần II Hướng dẫn nghiệp vụ số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn “...việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của

Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt;...cho nên khi giải quyết các tranh chấp... không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng”. Xét việc chính lý sang tên từ ông Ph., bà C. qua tên ông H1., bà Ng. và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kh. là dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2016 chứ không phải là cấp lần đầu. Đối chiếu với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao thì Tòa án sẽ không xác định Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa, bị đơn rút lại yêu cầu phản tố hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Đăng Kh. và phần chính lý sang tên ông H1., bà Ng.. Đối với yêu cầu phản tố nêu trên của ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. không phải là yêu cầu khởi kiện trong vụ án dân sự, tuy nhiên do Tòa án đã thụ lý nên chấp nhận việc rút một phần yêu cầu phản tố của đương sự.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn di dời giao trả căn nhà tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.1] *Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/11/2016 giữa ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C. với ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng..*

Bị đơn cho rằng đây là hợp đồng giả tạo theo Điều 124 Bộ Luật Dân sự nhằm che giấu quan hệ cho mượn tài sản. Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 03/10/2016 giữa ông Ph. và ông H1. và Tờ tường trình của bà Ng. gửi Cơ quan điều tra công an quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ năm 2020 (không đề ngày, tháng). Hội đồng xem xét tính hợp pháp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

- Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng L. ký công chứng số 8096, quyển số 04/2016/TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về nội dung của hợp đồng:

+ Xét tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông Ph. và bà C. đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định tại Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại thời điểm công chứng thì toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc tại số Số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Ph., bà C. đã được Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 350463 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 09218) ngày 10/11/2015 được chỉnh lý sang tên ông Ph., bà C. ngày 24/11/2015, không tranh chấp với bất kỳ ai và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Xét Biên bản thỏa thuận ngày 03/10/2016 giữa ông Ph. và ông H1.. Căn cứ vào lời khai của ông Tô Điền Quốc H1. tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (bút lục 106-107) và lời khai của bà Lâm Thị Thúy Ng. (bút lục 100) xác định không có việc ông H1. và bà Ng. mượn tài sản của ông Ph., nội dung Biên bản thỏa thuận về việc mượn tài sản thực chất là để chứng minh nguồn gốc tài sản là của ông Ph. và bà C.. Do trước đó ông Ph. và bà C. có khoảng nợ quá hạn của Ngân hàng Quân Đội và không thể đáo hạn, vì vậy ông H1. và bà Ng. bỏ tiền ra để chuộc tài sản, sau đó để cản trừ nợ thì ông Ph. và bà C. chuyển nhượng tài sản trên cho ông H1.. Trên thực tế giữa ông H1. và ông Ph. không có quan hệ hùn vốn kinh doanh và không có chia lợi nhuận như trong nội dung biên bản thỏa thuận.

Hơn nữa, tài sản trong Biên bản thỏa thuận là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông Ph. và bà C., tuy nhiên chỉ có ông Ph. ký tên trong biên bản thỏa thuận là không đảm bảo vì ông Ph. không có toàn quyền quyết định đối với tài sản này.

Hội đồng xét xử nhận thấy qua xem xét toàn bộ nội dung của Biên bản thỏa thuận ngày 03/10/2016; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2016 cùng với lời khai của ông H1., bà Ng. và lời khai của ông Ph. tại cơ quan điều tra (bút lục 236 – 237) đều thể hiện tại thời điểm lập Biên bản thỏa thuận phía bị đơn còn nợ ông H1., bà Ng. số tiền 1,6 tỷ đồng do ông H1. bỏ ra để chuộc tài sản từ Ngân hàng Quân đội, vì vậy mục đích chuyển nhượng tài sản từ ông Ph., bà C. sang cho ông H1. bà Ng. là để cản trừ số nợ trên. Do đó, phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu do giả tạo vì che giấu quan hệ cho mượn tài sản là không có cơ sở.

Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H1. và bà Ng. đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều đã cấp cho ông Huỳnh Thanh Ph., được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý thay đổi tên người sử dụng ngày 29/11/2016 (BL 109,110,111,112), đối chiếu với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. với bà Giang Kim Nh. được công chứng tại VPCC TH ngày 22/7/2019

Nhận thấy tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên thì toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại 120AB1, đường Xuân Thủy, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ là tài sản cá nhân của ông H1. và bà Ng. đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Ninh Kiều chỉnh lý ngày 29/11/2016 sang tên ông H1. và bà Ng., vì vậy việc ông H1. và Ng. cho bà Nh. là hoàn toàn phù hợp.

Bị đơn cho rằng ông H1. và bà Ng. ủy quyền cho bà Nh. là giao dịch vô hiệu do giả tạo do che giấu giao dịch vay tiền và thế chấp tài sản theo Biên nhận nhận tiền ngày 22/7/2019 giữa ông H1., bà Ng. với bà Nh. và Vi bằng số 411 do Văn phòng Thừa phát lại Khánh Dư lập ngày 22/7/2019 thể hiện ông H1. có nhận của bà Nh. 4.500.000.000 đồng để ủy quyền tài sản trên cho bà Nh..

Xét thấy theo lời khai của ông của ông H1., bà Ng. mặc dù có ký hợp đồng vay tài sản nhưng thực tế ông H1. và bà Ng. không có nhận số tiền trên. Từ lúc làm việc với bà Nh. chỉ có nhận tổng cộng 500.000.000 đồng, do đó bà Ng. không có ký vào Biên nhận ngày 22/7/2019. Hơn nữa ông Ph. thừa nhận vào tháng 8/2019 ông Ph. và bà Nh. có gặp bà Linh của Ngân hàng xăng dầu Petrolimex – chi nhánh Cần Thơ để làm thủ tục vay đáo hạn cho tài sản của ông H1. đang thế chấp tại Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tây Đô. Từ những phân tích có cơ sở xác định ông H1. và bà Ng. không có nhận số tiền vay 4.500.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký với bà Nh.. Do đó, việc bị đơn cho rằng ông H1., bà Nh. nhận 4.500.000.000 đồng để thế chấp phần trên cho bà Nh. với hình thức ủy quyền là chưa có cơ sở.

[3.3] *Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) giữa bà Giang Kim Nh. với ông Trần Văn Nh1. được công chứng tại VPCC C. ngày 16/3/2020 là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của luật.*

Bị đơn cho rằng hợp đồng ủy quyền giữa ông H1., bà Ng. với bà Nh. là hợp đồng có điều kiện nhưng bà Nh. không thực hiện nội dung ủy quyền theo Điều 6 của hợp đồng: “ *Hợp đồng này chỉ có hiệu lực khi bên được ủy quyền xuất trình bản chính các giấy tờ để đủ điều kiện thực hiện công việc theo hợp đồng ủy quyền này...* ”. Thời điểm đó tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Tây Đô nên điều kiện của hợp đồng là chưa xảy ra, vì vậy bà Nh. chưa có quyền ký ủy quyền lại cho ông Nh1..

Xét thấy, căn cứ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền giữa ông H1., bà Ng. với bà Nh. có thỏa thuận nội dung và phạm vi ủy quyền là bà Nh. được ủy quyền lại cho bên thứ ba. Tại bản tự khai ngày 26/01/2021 của ông Nguyễn Văn Đồi – Trưởng Văn phòng Công chứng C. xác nhận thời điểm công chứng các bên đã xuất trình bản chính các giấy tờ: Bản chính Hợp đồng ủy quyền giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. với bà Giang Kim Nh. được công chứng tại Văn phòng công chứng TH ngày 22/7/2019; Bản chính “Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ ba số 7942, quyền số 05/2018/TP/CCSCC/HĐCD được Văn phòng công chứng L., TP. Cần Thơ chứng nhận ngày 25/7/2018. Vì vậy, việc bà Nh. ủy quyền lại cho ông Nh1. là phù hợp với thỏa thuận trong phạm vi ủy quyền và phù hợp với quy định tại Điều 564 Bộ luật Dân sự.

Đối với lỗi tại Lời chứng công chứng viên của Hợp đồng ủy quyền nêu trên, tại Thông báo số 12/TB ngày 28 tháng 04 năm 2020 của Văn phòng công chứng C. đã thông báo về việc sửa chữa lỗi kỹ thuật trong hợp đồng nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ vào khoản 1 Điều 50 Luật công chứng năm 2014 thì “*lỗi kỹ thuật là lỗi do sai sót trong ghi chép đánh máy in ấn trong văn bản công chứng mà bị sửa đổi loại đó không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của người tham gia hợp đồng giao dịch*”. Do đó yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng trên của bị đơn là chưa có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra bị đơn cho rằng việc ủy quyền từ bà Nh. sang ông Nh1. mục đích là để cản trở nợ và để trốn thuế, do đó phải bị vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của luật. Như trên đã phân tích và căn cứ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Kh.; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản ngày 06/4/2020 và Thông

báo nộp phí, lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 06/4/2020 ông Kh. và ông H1. đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thuế đối với các giao dịch trên. Trong trường hợp có cơ sở xác định có việc trốn thuế thì cơ quan thuế có quyền truy thu đối với khoản tiền chênh lệch so với mức giá nhà nước quy định. Do đó, không ảnh hưởng đến hiệu lực của giao dịch.

[3.4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/3/2020 giữa đại diện của Tô Điện Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. là bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. với ông Võ Đăng Kh..

Ngày 31/3/2020 trong phạm vi được ủy quyền thì ông Nh1. có thỏa thuận với ông Võ Đăng Kh. đến Văn phòng công chứng TH để ký Hợp đồng chuyển QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất để chuyển nhượng phần nhà đất tọa lạc tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho ông Kh. và có công chứng của Văn phòng công chứng TH (bút lục 14, 15, 16, 17, 18), hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và đã giao nhận xong tiền, ông Kh. đã tiến hành đăng ký và ngày 09/4/2020 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 291982, số vào sổ cấp : CS 18358. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai; theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai thì việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông Nh1. và ông Kh. đã có hiệu lực pháp luật. Đồng thời ông Kh. nhận chuyển nhượng tài sản trên đã tuân thủ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập sang tên ông Kh. nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2020 giữa đại diện của Tô Điện Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. là bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. với ông Võ Đăng Kh. không bị vô hiệu.

Hơn nữa tại Biên bản thỏa thuận về việc cho mượn tài sản ngày 03/10/2016 giữa ông Huỳnh Thanh Ph. và ông Tô Điện Quốc H1. có nêu trong thời hạn 02 năm ông H1. không được quyền cho thuê hay chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Hội đồng xét xử xét thấy, thời điểm ông H1. ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nh. vào ngày 22/7/2019, bà Nh. ủy quyền lại cho ông Nh1. ngày 16/3/2020, sau đó ông Nh1. trên cơ sở nhận ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Kh. ngày 31/3/2020. Xét thấy các hợp đồng nêu trên được ký

vào thời gian đã hết thời hạn 02 năm nên không vi phạm thỏa thuận. Do đó yêu cầu của ông Ph. và bà C. là không có cơ sở.

[3.5] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A – Chi nhánh thành phố Cần Thơ với ông Võ Đăng Kh..

Bị đơn cho rằng việc Ngân hàng nhận thế chấp là vi phạm quy định của Ngân hàng và hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 08 tháng 02 năm 2021 thì việc cho vay của ngân hàng là không ngay tình nên hợp đồng tín dụng không có giá trị pháp lý

Xét thấy, ngày 18/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A – Chi nhánh thành phố Cần Thơ và ông Võ Đăng Kh. có ký kết Hợp đồng thế chấp đối với tài sản tọa lạc tại 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Trước thời điểm thế chấp Ngân hàng có xem xét và xác định giá trị quyền sử dụng đất, công trình trên đất ngày 11/01/2021 để đảm bảo tiền vay (bút lục 44). Hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật, không bị ngăn chặn.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Võ Đăng Kh. nhận chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ từ các giao dịch hợp pháp và đã được Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 291982, số vào sổ GCN: CS 18358 ngày 09/4/2020. Tại thời điểm thế chấp ông Kh. có toàn bộ quyền quyết định đối với tài sản nêu trên. Vì vậy, việc nguyên đơn thế chấp tài sản trên là phù hợp với quy định tại Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện dành quyền lưu cư cho ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. không quá 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực. Tuy Nh., do bị đơn có con nhỏ nên xem xét thời gian lưu cư 06 tháng cho bị đơn theo đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Nguyên đơn đã tạm ứng 4.615.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này. Vì vậy, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 4.615.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1, 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

[6] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 158, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Khoản 1 Điều 166, Điều 502, Điều 503, Điều 564 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 50 Luật Công chứng năm 2014;

- Khoản 1, 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đăng Kh..

Buộc các bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. có nghĩa vụ di dời trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Võ Đăng Kh. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 291982, sổ vào sổ GCN: CS 18358 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/4/2020 cho ông Võ Đăng Kh..

2. Dành quyền lưu cư tại nhà số 120AB1, đường Xuân Thủy, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho ông Ph. và bà C. trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/11/2016 giữa ông Huỳnh Thanh Ph., bà Ngô Thị Mộng C. với ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng.; Hợp đồng ủy quyền ngày 22/7/2019 giữa ông Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. với bà Giang Kim Nh.; Hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) ngày 16/3/2020 giữa bà Giang Kim Nh. với ông Trần Văn Nh1.; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/3/2020 giữa đại diện của Tô Điền Quốc H1., bà Lâm Thị Thúy Ng. là bà Giang Kim Nh. và ông Trần Văn Nh1. với ông Võ Đăng Kh.; Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 18/01/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển A – Chi nhánh thành phố Cần Thơ với ông Võ Đăng Kh..

4. Đình chỉ yêu cầu hủy phần chính lý chủ sở hữu ngày 29/11/2016 cho ông Tô Điền Quốc H1. và bà Lâm Thị Thúy Ng. trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 350463, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 09218 do UBND quận Ninh Kiều cấp ngày 10/11/2015 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 291982, số vào sổ GCN: CS 18358 do Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/4/2020 cho ông Võ Đăng Kh..

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Bị đơn phải chịu 4.615.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng vì vậy bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 4.615.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Huỳnh Thanh Ph. và bà Ngô Thị Mộng C. phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Ph., bà C. đã nộp theo biên lai thu tiền số 003458 ngày 24/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, ông Ph. và bà C. đã nộp xong. Nguyên đơn ông Võ Đăng Kh. được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 003246 ngày 05/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền

kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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.

Nơi nhận:

- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lai Ngọc Trí