

**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: 189/2023/DS-PT

Ngày: 27/4/2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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 **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Bà **Phan Thị Hồng Dung**

Bà **Trương Thị Liên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thanh Thúy** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 402/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận bị kháng cáo.

Người kháng cáo ông Nguyễn Thanh N là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thanh C**, sinh năm 1983;

Bà **Nguyễn Thị Thuý D**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Đông Phước, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: 194 Trần Quang Diệu, phường An Thới, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Lương Quốc T**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ 9, KV Thới Hòa, phường Thới An Đông, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Thanh N**, sinh năm 1976 (Có yêu cầu độc lập đối với bị đơn Lương Quốc T).

Địa chỉ: 141B, tổ 2, khu vực 2, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. **Văn phòng Công chứng Thiệu Ngọc T.**

Địa chỉ: Số 77, Quốc lộ 91, khu vực Bình Hưng, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

3. **Văn phòng Công chứng N.**

Địa chỉ: Ấp Thới Thuận B, thị trấn Thới Lai, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ông Nguyễn Thanh C và bà Nguyễn Thị Thuý D là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.407,2m², tại thửa số 412, 573 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Đông Phước, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, đã được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00131 và CH00132 vào ngày 18/8/2010. Do cần tiền làm ăn nên ông C, bà D có vay của ông Lương Quốc T số tiền 250 triệu đồng, lãi suất thỏa thuận là 1%/tháng, có lập tờ thỏa thuận vay tiền vào ngày 13/1/2021. Để đảm bảo cho việc vay tiền này thì ông C, bà D phải đến phòng Công chứng lập hợp đồng ủy quyền cho ông T được toàn quyền định đoạt đối với phần đất mà ông C, bà D đang đứng tên nêu trên. Hàng tháng, ông C, bà D có đóng lãi đầy đủ cho ông T bằng hình thức chuyển khoản. Đến khi có điều kiện trả tiền, ông C bà D muốn tìm ông T để chuộc lại đất thì ông T lần lựa, hẹn đi hẹn lại nhiều lần mà không chịu giải quyết. Sau đó, qua tìm hiểu nguyên đơn được biết ông T đã tiếp tục ra công chứng lập ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh N về việc định đoạt phần đất này. Do vậy, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 64, đã ký ngày 14/01/2021 giữa nguyên đơn với ông Lương Quốc T, được công chứng tại Văn phòng công chứng N.

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 179, đã ký ngày 19/01/2021 giữa ông Lương Quốc T và ông Nguyễn Thanh N, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Thiệu Ngọc T.

- Ông T, bà D tự nguyện trả lại số tiền đã vay của ông T là 250 triệu đồng. Về tiền lãi thì đã thanh toán đầy đủ cho ông T. Đồng thời yêu cầu được nhận lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do phía ông N đang giữ.

Phía bị đơn – ông Lương Quốc T đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần, có ký nhận các văn bản triệu tập của Tòa án nhưng vẫn không đến Tòa, không rõ lý do. Do

vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thanh N trình bày: Ông có cho ông Lương Quốc T vay số tiền là 01 tỉ đồng, lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng. Hai bên có lập “Hợp đồng vay tiền” vào ngày 19/01/2021. Để đảm bảo cho việc vay tiền này thì ông T có thể chấp cho ông phần đất thuộc thửa 412 và 573 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Đông Phước, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00131 và CH 00132 vào ngày 18/8/2010, với hình thức ông T ủy quyền cho ông được toàn quyền định đoạt đối với phần đất này. Hợp đồng ủy quyền được lập tại phòng công chứng Thiệu Ngọc T vào ngày 19/01/2021. Vì tin tưởng việc ông T cho rằng phần đất này ông T đã chuyển nhượng rồi, có làm hợp đồng chuyển nhượng với chủ đất cũ (ông C, bà D) nhưng sau đó hủy, làm lại hợp đồng ủy quyền để dễ giao dịch nên ông đã nhận ủy quyền để đảm bảo cho số tiền đã cho ông T vay. Ngoài ra, ông T còn dẫn ông đi xem phần đất (nhưng sau đó ông mới biết ông T chỉ ông phần đất khác, không đúng với phần đất trong giấy chứng nhận), nên ông không hề biết trên đất này có ông C, bà D đang ở. Sau khi nhận tiền vay, ông T không đóng lãi cho ông, nên ông tự đi tìm hiểu thì mới biết phần đất này là của ông C, bà D và một số người khác đang ở. Ông đã nhiều lần tìm ông T để yêu cầu ông T trả tiền nhưng không gặp được ông T. Do vậy, nay ông có đơn yêu cầu độc lập đối với bị đơn, yêu cầu:

Buộc ông Lương Quốc T phải trả cho ông số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, cùng lãi suất đã thỏa thuận là 4%/tháng. Trường hợp ông T không trả được số tiền trên, ông yêu cầu được xử lý tài sản mà ông T đã ủy quyền là phần đất thuộc thửa số 412, 573, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Đông Phước, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ, để thu hồi nợ.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận B đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 123/2022/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 64, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, ký giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Thuý D và ông Lương Quốc T vào ngày 14/01/2021, tại Văn phòng công chứng N và Hợp đồng ủy quyền số 179, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/01/2021, giữa ông Lương Quốc T và ông Nguyễn Thanh N, tại Văn phòng Công chứng Thiệu Ngọc T là vô hiệu do giả tạo.

Nguyên đơn- ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Thuý D phải có nghĩa vụ trả cho ông Lương Quốc T tiền gốc và lãi theo hợp đồng vay tài sản đã ký là:

297.999.000 đồng (hai trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm chín mươi chín ngàn đồng).

Khi nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả cho ông T số tiền nêu trên, ông Nguyễn Thanh N phải có nghĩa vụ giao trả lại cho nguyên đơn bản chính của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00131 và CH00132 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp cùng ngày 18/8/2010 cho ông Nguyễn Thanh Hồng, chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Thanh C vào ngày 13/10/2020.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh N:

Ông Lương Quốc T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh N tiền gốc là lãi theo hợp đồng vay tài sản đã ký là: 1.230.333.000 (một tỉ, hai trăm ba mươi triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng)

Kể từ khi án có hiệu lực và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại điều 357, 486 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền và nghĩa vụ liên quan có kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người kháng cáo rút đơn yêu cầu độc lập và rút đơn kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N rút lại yêu cầu độc lập và rút yêu cầu kháng cáo. Xét thấy, việc rút yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái qui định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy và đình chỉ một phần nội dung bản án sơ thẩm liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác

[1] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Thuý D là chủ sử dụng phần đất tại thửa 412, 573 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Đông Phước, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn có vay có bị đơn số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng. Để đảm bảo khoản vay, ngày 14/01/2021 nguyên đơn đã lập hợp đồng ủy quyền cho bị đơn toàn quyền quyết định đối với phần QSDĐ tại thửa 412, 573, thời hạn ủy quyền là 05 năm. Trong thời gian còn thời hạn của hợp đồng, nguyên đơn đã yêu cầu chuộc lại đất nhưng bị đơn không đồng ý. Sau đó, bị đơn tiếp tục ủy quyền phần đất trên cho ông Nguyễn Thanh N. Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy các hợp đồng ủy quyền liên quan đến 02 thửa đất trên, yêu cầu ông N giao lại cho nguyên đơn 02 GCNQSDĐ, nguyên đơn đồng ý thanh toán lại nợ vay và lãi suất cho bị đơn. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ vay số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất đã thỏa thuận là 4%/tháng. Đồng thời yêu cầu được xử lý tài sản trong trường hợp bị đơn không T toán được nợ. Sau khi xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N cho rằng bản án sơ thẩm đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông nên ông đã làm đơn kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N có yêu cầu rút đơn yêu cầu độc lập và rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, khoản 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh N, phần còn lại của bản án sơ thẩm không ai kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc sửa bản án sơ thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: do người kháng cáo rút yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 124, 463, 500, 562 Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N.

Hủy và đình chỉ 1 phần bản án sơ thẩm liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh N về việc yêu cầu ông Lương Quốc T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh N tiền gốc là lãi theo hợp đồng vay tài sản đã ký là: 1.230.333.000 (một tỉ, hai trăm ba mươi triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn đồng)

Giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc **chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

-Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 64, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, ký giữa ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Thuý D và ông Lương Quốc T vào ngày 14/01/2021, tại Văn phòng công chứng N và Hợp đồng ủy quyền số 179, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/01/2021, giữa ông Lương Quốc T và ông Nguyễn Thanh N, tại Văn phòng Công chứng Thiệu Ngọc T là vô hiệu do giả tạo.

Ông Nguyễn Thanh C, bà Nguyễn Thị Thuý D phải có nghĩa vụ trả cho ông Lương Quốc T tiền gốc và lãi theo hợp đồng vay tài sản đã ký là: 297.999.000 đồng (hai trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm chín mươi chín ngàn đồng).

Khi nguyên đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả cho ông T số tiền nêu trên, ông Nguyễn Thanh N phải có nghĩa vụ giao trả lại cho nguyên đơn bản chính của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00131 và CH00132 do Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ cấp cùng ngày 18/8/2010 cho ông Nguyễn Thanh Hồng, chính lý sang tên cho ông Nguyễn Thanh C vào ngày 13/10/2020.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu: 14.875.000 đồng. Khấu trừ 300.000 đồng nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0002245 ngày 12/01/2022, nguyên đơn còn phải nộp thêm: 14.575.000 đồng (mười bốn triệu, năm trăm năm mươi bảy ngàn đồng)

- Ông Lương Quốc T phải chịu: 14.899.950 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Thanh N được nhận lại 24.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002392 ngày 18/3/2022 tại Chi cục thi hành án Q B.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông N đơn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002972 ngày

09/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ thành án phí.

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 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
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q. B;
- Tòa án nhân dân Q. B
- Lưu hồ sơ

Phan Thị Tuyết Mai

