

Bản án số: 01/2025/DS-ST

Ngày: 08-7-2025

*“V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Phụng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Thừa

2. Ông Trần Thanh Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Đức Bình- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4
- Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Công Khánh– Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ xét xử
sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm
2023 về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 06 năm
2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thạch Thị H, sinh năm 1958; Trú tại: ấp T, xã C, thành
phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền cho nguyên đơn bà H: Ông Lưu Ngọc T, sinh năm
1966; Trú tại: Khu vực L, phường T, thành phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Bị đơn: Bà Cao Thị Mỹ P, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp T, xã N, thành phố
Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Thạch H, sinh năm 1975; Bà Đào Thị Thu H, sinh năm 1975; Cùng
trú tại: Ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ.

*Đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H
và bà H:* Ông Lưu Ngọc T, sinh năm 1966; Trú tại: Khu vực L, phường T, thành
phố Cần Thơ. *(có mặt)*

Ông Lê Minh T, sinh năm 1991; Trú tại: Số 103/114 đường Võ Văn K,
phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T: Ông Phạm Hữu N, sinh năm 1988; Trú tại: số 288, đường Nguyễn Văn C, phường C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt nhưng có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt)

Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ trụ sở: Số 01 đường Trần Khánh D, phường X, thành phố Cần Thơ (cũ) và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ (cũ) nay là Thi hành án Dân sự thành phố C; Địa chỉ: Số 15A, đường Nguyễn Văn C, phường A, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt)*

Văn phòng Công chứng C; Địa chỉ trụ sở: Số 93 Lý Tự T, phường T, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)*

Văn phòng Công chứng Trương Văn T; Địa chỉ trụ sở: Số 667/10 Nguyễn Văn L, phường L, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)*

Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ; Địa chỉ trụ sở: Số 146G Trần Văn H, phường N, thành phố Cần Thơ. *(vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Thạch Thị H - Ông Lưu Ngọc T trình bày:

Bà Thạch Thị H được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 228, diện tích 349,8 m², tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981, cấp ngày 31/10/2018 do bà Thạch Thị H đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp Thới Hòa B, thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (cũ) nay là ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ.

Vào ngày 11/02/2020, nguyên đơn bà H có thoả thuận vay của bị đơn bà Cao Thị Mỹ P số tiền 40.000.000 đồng, lãi suất là 1.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 24 tháng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981, cấp ngày 31/10/2018 do bà Thạch Thị H đứng tên. Sau khi thoả thuận xong, bà P giao số tiền 40.000.000 đồng cho bà H và bà H giao cho bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên lập giấy nhận tiền ngày 11/02/2020. Quá trình vay, nguyên đơn bà H đã thanh toán cho bà P được 05 tháng tiền lãi với số tiền là 5.000.000 đồng. Khi thanh toán, bà P lập văn bản viết tay ngày 11/06/2020 và ghi bổ sung ngày 11/10/2020 với các nội dung: “Tôi có trả lãi cho bà P 3.000.000 đồng vào ngày 11/06/2020 và 2.000.000 đồng vào ngày 11/10/2020”. Đến tháng thứ 18/24, bà H có liên lạc qua điện thoại cho bà P đề nghị được thanh toán toàn

bộ số tiền nợ gốc và lãi để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nhưng bà P không đồng ý. Khoảng vài ngày sau, bà H tiếp tục liên lạc qua điện thoại nhưng bà P không nghe máy. Từ đó đến nay, bà H đã tìm mọi cách liên hệ nhưng vẫn không gặp được bà P.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận bà H được biết, việc bà P đã lừa dối bà H để lập Hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2020. Nội dung: Bà H ủy quyền cho bà P được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 23. Đến năm 2020, bà P (với tư cách đại diện theo ủy quyền cho bà H) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T và hợp đồng được chứng thực theo đúng quy định. Ngày 15/6/2020, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981, cấp ngày 31/10/2018 được chỉnh lý trang 3 ngày 15/6/2020 do ông Lê Minh T đứng tên. Năm 2021, ông T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên lại cho bà P. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021 và được chứng thực theo đúng quy định. Bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981, cấp ngày 31/10/2018 được chỉnh lý trang 4 ngày 30/3/2021 do bà Cao Thị Mỹ P đứng tên.

Năm 2022, Chi cục Thi hành án Dân sự quận N ban hành Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/03/2022, về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 23 để thi hành án theo Quyết định số 21/2022/QĐST-DS ngày 24/2/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Sự thật là giữa bà H và bà P hoàn toàn không có thỏa thuận về việc ủy quyền cho bà P về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H cũng không có nghĩa vụ thi hành bất cứ Bản án hoặc Quyết định nào của Tòa án. Vì vậy, bà H cho rằng hợp đồng ủy quyền, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/3/2022 đều trái pháp luật.

Nay nguyên đơn bà H yêu cầu như sau:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2020, giữa bà Thạch Thị H với bà Cao Thị Mỹ P là vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/05/2020, giữa bà Cao Thị Mỹ P với ông Lê Minh T là vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/03/2021, giữa ông Lê Minh T với bà Cao Thị Mỹ P là vô hiệu;

Và hủy quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/03/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Cao Thị Mỹ P vắng mặt không rõ lý do.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ

quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch H và bà Đào Thu Hà - Ông Lưu Ngọc T trình bày:

Ông Thạch H và bà Đào Thu Hà là vợ chồng và bà H là chị ruột của ông H. Trước đây, vợ chồng ông H, bà H là chủ thửa đất thừa số 228, tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02021 cấp ngày 11/12/2015. Vào năm 2018, ông H đã làm thủ tục tặng cho bà H quyền sử dụng thửa đất trên và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Cờ Đỏ xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 18/04/2018 do bà Thạch Thị H đứng tên. Tuy nhiên, vợ chồng ông H, bà H vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất trên cho đến nay. Việc tặng cho chỉ là để bà H có đủ điều kiện thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông H, bà H thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Văn bản số 217/2025/CCTHADS ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ thể hiện:

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ đang thụ lý và đưa ra thi hành án đối với Quyết định số 21/2022/QĐST-DS ngày 24/02/2022 về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Cụ thể như sau: Bà P đồng ý trả cho ông T số tiền gốc và lãi là 1.291.440.000 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 1.200.000.000 đồng, tiền lãi 91.440.000 đồng).

Đề tổ chức thi hành các quyết định trên, Chi cục Thi hành án Dân sự quận N ban hành Quyết định thi hành án số 621/QĐ-CCTHADS ngày 03/3/2022 về việc buộc bà P có nghĩa vụ thi hành án trả số tiền trên cho ông T.

Qua xác minh tài sản để thi hành án được biết, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 23, diện tích 349,8m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981, cấp ngày 31/10/2018 do bà Cao Thị Mỹ P đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp Thới Hòa B, thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (cũ) nay là ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ. Để đảm bảo việc thi hành án số tiền trên cho ông T, Chi cục Thi hành án Dân sự quận N ban hành Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/3/2022 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất trên.

Ngày 19/5/2023, Chi cục Thi hành án Dân sự quận N ban hành Quyết định số 172/QĐ-CCTHADS về việc ủy thác thi hành án đến Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C để thi hành theo thẩm quyền. Theo quyết định ủy thác, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C ban hành Quyết định số 600/QĐ-CCTHADS ngày 06/6/2023 để tổ chức thi hành án.

Ngày 17/8/2023, ông T (người được thi hành án) đến Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C trình bày do tài sản bà P đứng tên hiện có nhà bà Thạch Thị H

đang sinh sống và đang có tranh chấp nên ông yêu cầu hoãn việc thi hành án để chờ Tòa án giải quyết. Ngày 18/8/2023, Chi cục Thi hành án ra Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc hoãn việc thi hành án.

Nay nguyên đơn bà H yêu cầu hủy Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/3/2022 là quyền của đương sự, Hiện tại, tài sản vẫn do bà P đứng tên nên việc duy trì quyết định trên là cần thiết để đảm bảo việc thi hành án. Quá trình giải quyết vụ án, nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà H thì lúc đó Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C mới có căn cứ chấm dứt việc ngăn chặn đối với tài sản trên.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T - Ông Phạm Hữu N trình bày:

Đầu tháng 5/2020, bà P có mượn của ông T số tiền 1.500.000.000 đồng. Do bà P thoả thuận chỉ mượn vài ngày sẽ trả lại nên ông T không tính lãi cũng như không lập giấy tờ gì. Đến ngày 16/5/2020, do không có tiền trả như thoả thuận nên bà P nói có sở hữu một thửa đất ở huyện Cờ Đỏ và tự nguyện sang tên cho ông T để cản trừ một phần nợ, phần nợ còn lại bà P xin chậm trả dần. Ngày 18/5/2020, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 23 cho ông T. Đến lúc này, ông T mới biết bà P mua thửa đất này của bà H nhưng chưa sang tên.

Đến tháng 3/2021, bà P thoả thuận với ông T là yêu cầu ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên lại để bà P thế chấp vay vốn tại Ngân hàng để lấy tiền trả nợ cho ông T. Do thửa đất ở xa, ông T không có nhu cầu sử dụng và vì tin tưởng bà P nên ngày 09/3/2021, ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên lại cho bà P và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà P đứng tên. Sau đó, bà P không vay vốn ngân hàng và không trả tiền nợ cho ông T. Ngày 21/6/2021, ông T khởi kiện bà P và được Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết bằng Quyết định số 21/2022/QĐST-DS ngày 24/2/2022. Nội dung quyết định, bà P có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền nợ gốc và lãi là 1.291.440.000 đồng. Sau khi Quyết định có hiệu lực, ông T nộp đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 07/3/2022, Chi cục Thi hành án Dân sự quận N ban hành Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài đối với quyền sử dụng đất thửa đất trên.

Nguồn gốc đất tại thửa đất trên giữa bà H và bà P thoả thuận như thế nào thì ông T không biết. Lúc đầu, bà P luôn khẳng định quyền sử dụng đất trên là của bà P nên ông T mới nhận chuyển nhượng để cản trừ một phần nợ và tiếp tục cho bà P nợ số tiền còn lại. Do bà P đã bày mưu tính kế để ông T sang tên và lấy lại quyền sử dụng đất trên.

Qua yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, ông T yêu cầu công nhận

quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 23 là của bà P để ông T được tiếp tục yêu cầu thi hành án và thu hồi số nợ trên.

Tại Văn bản ngày 17/5/2025 của Văn phòng Công chứng Trương Văn T thể hiện:

Vào ngày 09/3/2021, Văn phòng Công chứng Trương Văn T có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1515, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, giữa: Bên chuyển nhượng là ông Lê Minh T và bên nhận chuyển nhượng là bà Cao Thị Mỹ P. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 23. Đất tọa lạc tại ấp Thới Hòa B, thị trấn Cờ Đỏ, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02981 cấp ngày 31/10/2018, chỉnh lý ngày 15/6/2020. Tại thời điểm tiếp nhận và công chứng hợp đồng trên, Văn phòng Công chứng đã thực hiện đúng và đủ theo quy định về trình tự, thủ tục theo Luật Công chứng 2014 và pháp luật có liên quan đối với hợp đồng trên.

Nay nguyên đơn bà H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1515, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2021 là vô hiệu, Văn phòng Công chứng Trương Văn T không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 20/Cv-VPCCCL ngày 29/5/2025 của Văn phòng Công chứng C thể hiện:

Văn phòng Công chứng C đã tiến hành kiểm tra toàn bộ trình tự, thủ tục và hồ sơ đã chứng nhận: Hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2020, số công chứng 413, quyền số 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD: Bên ủy quyền là bà Thạch Thị H và bên được ủy quyền là bà Cao Thị Mỹ P. 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. Tại thời điểm công chứng, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Các bên giao kết đã đọc lại, đồng ý nội dung dự thảo hợp đồng và đã ký trước mặt Công chứng viên. 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 cam kết luôn tuân thủ quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 64/ĐTN-VP ngày 20/5/2025 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4958, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/05/2020 đã được chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cờ Đỏ tham gia phiên tòa phát

biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền lập ngày 11/02/2020, giữa bà Thạch Thị H với bà Cao Thị Mỹ P là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/05/2020, giữa bà Cao Thị Mỹ P với ông Lê Minh T là vô hiệu;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/03/2021, giữa ông Lê Minh T với bà Cao Thị Mỹ P là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/03/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền thu hồi Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/3/2022 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về quan hệ pháp luật:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vụ án có quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về việc tham gia tố tụng:* Bị đơn bà Cao Thị Mỹ P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, thành phố Cần Thơ vắng mặt không rõ lý do; Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T - Ông Phạm Hữu N và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ, Văn phòng Công chứng C, Văn phòng Công chứng Trương Văn T và Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ cùng vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xét xử vắng mặt những người trên.

[1.3] *Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông*

Lê Minh T:

Căn cứ vào Đơn yêu cầu độc lập ngày 19/02/2025 thể hiện: Ông T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ 23 cho bị đơn bà P để ông T tiếp tục thực hiện các thủ tục yêu cầu thi hành án và thu hồi nợ. Xét thấy: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ 23 cho bà P là thuộc quyền yêu cầu khởi kiện của bà P. Trong trường hợp này, ông T là người yêu cầu thay cho bà P là không đúng theo quy định tại Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nếu quyền và lợi ích hợp của bà P bị ảnh hưởng thì bà P có quyền yêu cầu để Tòa án xem xét giải quyết trong cùng vụ án này hoặc yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà P không có đơn yêu cầu phản tố nên không xem xét giải quyết. Do đó, việc ông T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên cho bà P là không phù hợp nên Tòa án không thụ lý giải quyết là phù hợp.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.1.1] *Xét hợp đồng uỷ quyền lập ngày 11/02/2020:*

Căn cứ vào Giấy nhận tiền lập ngày 11/02/2020, Biên nhận ngày 11/6/2020 và hợp đồng uỷ quyền lập ngày 11/02/2020 và lời trình bày của nguyên đơn thể hiện: Vào ngày 11/02/2020, bà H có thoả thuận vay của bà P số tiền 40.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981, cấp ngày 31/10/2018 do bà Thạch Thị H đứng tên, thời hạn vay là 24 tháng, lãi suất thoả thuận là 1.000.000 đồng/tháng. Sau khi thoả thuận xong, bà P đã giao cho bà H số tiền 40.000.000 đồng, bà H giao cho bà P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên lập giấy nhận tiền ngày 11/02/2020 (giấy tay) và hợp đồng uỷ quyền ngày 11/02/2020. Nội dung: Bà H uỷ quyền đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 23, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981, cấp ngày 31/10/2018 do bà Thạch Thị H đứng tên cho bà P được toàn quyền quyết định thực hiện các quyền sau đây: Quản lý, sử dụng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp (kể cả thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba), chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn (Bao gồm: được ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung, phụ lục, hủy bỏ, thanh lý, chấm dứt hợp đồng);... Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán lãi cho bà P được 05 tháng với tổng số tiền là 5.000.000 đồng được thể hiện tại văn bản viết tay lập ngày 11/06/2020 và ghi bổ sung ngày 11/10/2020 với các nội dung: “Tôi có trả lãi cho bà P 3.000.000 đồng vào ngày 11/06/2020 và 2.000.000 đồng vào ngày 11/10/2020”.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà P vắng mặt và không đưa ra ý kiến và các chứng cứ để chứng minh sự phản đối trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H xác định việc ký hợp đồng uỷ quyền

này chỉ là giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản được xác lập ngày 11/2/2020 với số tiền vay là 40.000.000 đồng. Ngoài ra, giữa nguyên đơn bà H và bị đơn bà P không có xác lập giao dịch dân sự gì khác liên quan gì đến quyền sử dụng đất trên.

Theo kết luận giám định 2528/KL-KTHS ngày 06/6/2024 thể hiện: Chữ ký đứng tên Cao Thị Mỹ Phượng trên các tài liệu cần giám định ký hiệu A1 (biên nhận ngày 11/10/2020), A2 (Giấy nhận tiền lập ngày 11/02/2020), chữ viết họ tên “Cao Thị Mỹ P” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết đứng tên Cao Thị Mỹ P trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7 là do cùng một người ký, viết ra.

Như vậy, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn bà H và bị đơn bà P có thỏa thuận ký hợp đồng vay tài sản và hợp đồng uỷ quyền nêu trên để đảm bảo việc thanh toán số tiền vay. Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 11/02/2020 là giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản. Căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015, thì hợp đồng giả tạo này sẽ bị vô hiệu và hợp đồng vay tài sản bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định của Bộ luật Dân sự.

[2.1.2] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/5/2020 và ngày 09/3/2021:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T cho rằng vào tháng 5/2020, bị đơn bà P có mượn của ông T số tiền 1.500.000.000 đồng. Đến ngày 16/5/2020, do không có tiền trả như thoả thuận nên bà P tự nguyện sang tên quyền sử dụng đất trên cho ông cần trừ một phần nợ. Đến ngày 18/5/2020, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 23. Đến tháng 3/2021, bà P thoả thuận với ông T là yêu cầu ông T chuyển nhượng lại thửa đất trên. Sau khi được sang tên, bà P thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại ngân hàng để lấy tiền trả nợ cho ông T. Ngày 09/3/2021, ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên lại cho bà P và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà P đứng tên.

Như vậy, có cơ sở xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/5/2020 giữa bà P (với tư cách đại diện theo uỷ quyền của bà H) với ông T về việc bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/3/2021, giữa ông T với bà P về việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên lại cho bà P, mục đích của các giao dịch chuyển nhượng là bà P dùng quyền sử dụng đất trên để thanh toán nợ (nợ cá nhân) cho ông T.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 407 của Bộ luật Dân sự quy định về Hợp đồng vô hiệu: ...“2. Sự vô hiệu của hợp đồng chính làm chấm dứt hợp đồng phụ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hợp đồng phụ được thay thế hợp đồng chính. Quy định này không áp dụng đối với biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa

vụ.”...

Trong trường hợp này, hợp đồng ủy quyền lập ngày 11/02/2020 vô hiệu nên không phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên tại thời điểm xác lập nên bà P không có quyền xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T. Mặt khác, quá trình giao dịch giữa bà P với ông T về việc bà P chuyển nhượng quyền dụng đất cho ông T và việc ông T chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất trên lại cho bà P, các bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong nhưng chỉ thanh toán giá trị của hợp đồng (cán trừ công nợ) mà chưa thực hiện bàn giao đất theo nội dung của các hợp đồng chuyển nhượng. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2024 thể hiện, quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228 vợ chồng ông H, bà H đang quản lý sử dụng. Vợ chồng ông H, bà H xác định quyền sử dụng đất trên từ trước đến nay, bà P cũng không yêu cầu vợ chồng ông bàn giao đất cho ông T, hiện vợ chồng ông H đang quản lý sử dụng. Do đó, hợp đồng chính là hợp đồng ủy quyền lập ngày 11/02/2020 bị vô hiệu làm chấm dứt hợp đồng phụ (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/05/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/03/2021).

[2.1.3] Từ những phân tích trên, có sở xác định hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/05/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/03/2021 là vô hiệu. Do đó, nguyên đơn bà H yêu cầu tuyên bố các hợp đồng trên vô hiệu là có cơ sở để chấp nhận.

[2.1.4] Xét yêu cầu hủy Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/03/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận N:

Quyết định số 23/QĐ/CCTHADS ngày 07/03/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận N ban hành căn cứ theo Quyết định số 21/2022/QĐST-DS ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và Quyết định thi hành án số 621/QĐ-CCTHADS ngày 03/3/2022 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án quận Ninh Kiều nhằm đảm bảo việc thi hành án của bà P. Tại thời điểm ban hành quyết định trên, bà P là người phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông T số tiền nợ gốc và lãi là 1.291.440.000 đồng và hiện bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981 cấp ngày 31/10/2018 thuộc thửa 228, diện tích 349,8m², tờ bản đồ số 23. Quyết định số 23/QĐ/CCTHADS ngày 07/03/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận N không phải là quyết định hành chính nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu hủy quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/03/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, thành phố Cần Thơ là chưa đủ cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, việc hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều bị tuyên

bố vô hiệu nên cần kiến nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thu hồi quyết định trên để bà H được liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1.5] Đối với hợp đồng vay tài sản, hậu quả của hợp đồng vô hiệu (bao gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/05/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/03/2021). Như đã phân tích trên, có sở xác định hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/05/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/03/2021 đều là vô hiệu. Các hợp đồng trên đều vô hiệu nên không phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên tại thời điểm xác lập giao dịch. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H, bị đơn bà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T không ai yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản và hậu quả của các hợp đồng vô hiệu trên. Do đó, cần tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc nguyên đơn bà H và bị đơn bà P phải chi án phí theo quy định. Nguyên đơn bà H thuộc trường hợp người cao tuổi nên xem xét miễn cho bà H nộp án phí.

[4] Về chi phí giám định: Căn cứ vào Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Buộc bị đơn bà P phải chịu chi phí giám định.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà P phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 124 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2020, giữa Thạch Thị H với Cao Thị Mỹ P là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/05/2020, giữa Cao Thị Mỹ P với Lê Minh T là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/03/2021, giữa Lê Minh T với Cao Thị Mỹ P là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/03/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

Tách hợp đồng vay tài sản lập ngày 11/02/2020 và hậu quả của hợp đồng vô hiệu (bao gồm: Hợp đồng ủy quyền ngày 11/02/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/05/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/03/2021) ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có phát sinh tranh chấp.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02981 cấp ngày 31/10/2018 và được chỉnh lý trang 4 ngày 30/3/2021 do bà Cao Thị Mỹ P đứng tên để bà H tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền thu hồi Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS ngày 07/3/2022 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà H được miễn nộp án phí theo quy định.

Buộc bị đơn bà P phải nộp số tiền 300.000 đồng.

3. Về chi phí giám định: Bị đơn bà P phải chịu số tiền 7.000.000.đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000đồng và đã chi xong. Buộc bị đơn bà P phải giao trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn bà P phải chịu số tiền 7.000.000.đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 7.000.000đồng và đã chi xong. Buộc bị đơn bà P phải giao trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng.

5. Tuyên án công khai, có mặt đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà H và đồng thời đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H và bà H – Ông Lưu Ngọc T; vắng mặt bị đơn bà Cao Thị Mỹ P; Vắng mặt đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T - Ông Phạm Hữu N; Vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án Dân sự quận N, thành phố Cần Thơ (cũ) và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ (cũ) nay là Thi hành án Dân sự thành phố C, Văn phòng Công chứng C, Văn phòng Công chứng Trương Văn T, Văn phòng Công chứng

Nguyễn Thanh Đ.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 4 – Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Phụng