TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 54/2021/DS-GĐT
Ngày 22-11-2021
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Du - Thẩm phán, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;
Ông Ngô Hồng Phúc;
Ông Trần Hồng Hà;
Ông Nguyễn Văn Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*", giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Hoàng D, sinh năm 1969; cư trú tại: Millegasse 20, 1060 Vienna Austria (Áo). Địa chỉ hiện tại: Millegasse 16, 1140 Vienna Austria (Áo).

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Hoàng D: Ông Trần Văn S, sinh năm 1949; cư trú tại: Số 7 ấp ML, xã MA, huyện CM, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2019).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển nhà SCL(nay là Ngân hàng

thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN); địa chỉ: 35 HV, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Phạm Vũ H, sinh năm 1977 - Giám đốc Phòng giao dịch Nguyễn Văn C - Chi nhánh PQ; địa chỉ: Số đường NTT, Khu phố A, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo pháp luật.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Anh T, sinh năm 1985.

2. Bà Nguyễn Anh T1, sinh năm 1983.

Cùng cư trú tại: Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà T, bà T1: Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp BP, xã BH, huyện CT, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/8/2011).

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại – Du lịch lữ hành NN; địa chỉ: Số 7 THĐ, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Công ty NN: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1974; chức vụ: Giám đốc; cư trú tại: Số 28/13 HV, Phường 6, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo pháp luật.

4. Ông Võ Trí T3, sinh năm 1962;

5. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: Số 81, Quốc lộ 91, ấp HP1, thị trấn AC, huyện CT, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Ông Võ Trí T3 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2012).

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

1. Ông Trang S1, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 129 LBB, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1964; cư trú tại: Số 79/2A NQ, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông S1, ông B: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970; cư trú tại: P4-23 TBĐ, phường AH, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang và ông Nguyễn Đức N2, sinh năm 1986; cư trú tại: Số 129-131 LBB, phường TTH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2019).

3. Ông Đỗ Hoàng T4, sinh năm 1957;

4. Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1963;

Cùng cư trú tại: Tổ 1, ấp RH, xã HN, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

5. Ông Tăng Minh Tr, sinh năm 1968; cư trú tại: Số 13/1 Đường 55, phường TĐ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Tr: Ông Trần Lệ M, sinh năm 1981; cư trú tại: Số 07 PTH, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/3/2019).

6. Ông Đỗ Tuấn K, sinh năm 1963; cư trú tại: Số 51/9 CT, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông K: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Tr1, sinh năm 1980; cư trú tại: KP 4, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2018).

7. Công ty trách nhiệm hữu hạn TY; địa chỉ: Tổ 4, ấp RH, xã HN, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TY: Ông Đỗ Hoàng T4, sinh năm 1957; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty; cư trú tại: Tổ 1, ấp RH, xã HN, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo pháp luật.

8. Ông Huỳnh Tấn Th (chết năm 2013);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Tấn Th: Bà Trần Thị H1, sinh năm 1966; chị Huỳnh Thị Huỳnh Nh, sinh năm 1989; anh Huỳnh Tấn Th1, sinh năm 1991; anh Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1993; chị Huỳnh Thị HH, sinh năm 1994.

Cùng cư trú tại: Số 129 LTK, KP 5, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Tấn Th: Bà Trần Thị H1, sinh năm 1966.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1980; cư trú tại: Số 133 NDT, phường BTT, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2019).

9. Ông Huỳnh Thanh V, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông V: Ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1981; cư trú tại: Ấp BP, xã BH, huyện CT, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2012).

10. Công ty trách nhiệm hữu hạn TV; địa chỉ: Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TV: Ông Huỳnh Thanh V, sinh năm 1977; chức vụ: Giám đốc; cư trú tại: Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo pháp luật.

11. Ông Trần Tấn L, sinh năm 1982; cư trú tại: Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

12. Công ty trách nhiệm hữu hạn HS, địa chỉ: Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Công ty HS: Ông Võ Hoàng D-Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

13. Ủy ban nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ: Đường 30/4, KP 2, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện PQ: Ông Trương TT - Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2015).

14. Phòng Công chứng số AA tỉnh Kiên Giang, địa chỉ: đường Nguyễn CT, phường VT, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số AA tỉnh Kiên Giang: Ông Nguyễn Thanh L1, chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật.

15. Phòng Công chứng số BB tỉnh Kiên Giang, địa chỉ: Số 254 đường NTT, KP 5, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Phòng Công chứng số BB tỉnh Kiên Giang: Ông Trương Thanh D1, chức vụ: Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật.

16. Ủy ban nhân dân xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã DT: Ông Ngô Triệu C1, chức vụ: Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật.

17. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1943; cư trú tại: Ấp RH, xã HN, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Ch: Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp RH, xã HN, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2018).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/7/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/02/2012 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Võ Hoàng D (do ông Trần Văn S là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Năm 2001, ông Võ Hoàng D có đưa tiền cho ông Võ Trí T3 (là chú ruột của ông D) để ông T3 đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nhằm mục đích sản xuất, xây dựng, tổng diện tích 32.000m^2. Do ông D là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có quốc tịch nước ngoài (Quốc tịch Áo) chưa được phép đứng tên nhà đất tại Việt Nam nên ông D đã lập hợp đồng thỏa thuận ngày 27/12/2001 tại Phòng Tư pháp huyện CT, tỉnh An Giang để vợ chồng ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang gồm:

Thửa đất số 149 diện tích 5.664m^2 thuộc tờ bản đồ số 02 *(nay là thửa 111 có diện tích 5.659,7m^2 thuộc tờ bản đồ số 10)* và thửa đất số 150 diện tích 5.855m^2 tờ bản đồ số 02 *(nay là thửa 112 có diện tích 5.887,2m^2 tờ bản đồ số 10)*. Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên ông T3 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Ch; thửa 157 tờ bản đồ số 02 diện tích 4.756 m^2 *(nay là thửa 141 tờ bản đồ số 10, diện tích 4.663,4m^2)*, nguồn gốc ông T3 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H3; thửa đất số 152 tờ bản đồ số 02 diện tích 2.300m^2, nguồn gốc ông T3 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H4; thửa đất số 138 diện tích 2.123,3m^2 ông T3 nhận chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân xã DT và thửa đất số 48 diện tích 4.558,lm^2 ông T3 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H3 thuộc tờ bản đồ số 10 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vợ chồng ông T3 đứng tên xin cấp giấy chứng nhận trong sổ bộ địa chính.

Khoảng năm 2006, ông D gửi tiền cho ông T3 đầu tư xây dựng khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng HS trên 02 thửa đất số 149, 150 do ông T3 làm giám đốc. Đến năm 2008 do ông T3 không tiếp tục sống tại PQ nên giao Công ty TNHH HS lại cho ông D. Các thửa đất trước đây vợ chồng ông T3 đứng tên thay cho ông D gồm thửa 149, 150, 152 và 157 nêu trên, vợ chồng ông T3 làm hợp đồng ủy quyền lại cho bà Nguyễn Anh T1 vào ngày 03/01/2008 thay ông T3 tiếp tục quản lý. Sau đó, các phần đất này do bà Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Anh T quản lý nên bà T1 cùng chồng là Huỳnh Thanh V có làm tờ thỏa thuận cam kết ngày 26/12/2007 và bà T có làm tờ thỏa thuận cam kết ngày 05/01/2008 với ông D về việc quản lý đất thay ông D, không được sang bán, cầm cố.

Ngày 20/8/2008, bà T1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 149, 150 và 157 sang cho em ruột là bà T và được đánh biến động sang tên bà T vào ngày 27/4/2009. Riêng thửa đất số 152, thì không đánh biến động sang tên T, vẫn đứng tên ông T3.

Ngày 28/7/2010, bà T đã chuyển nhượng thửa đất số 112 cho ông Đỗ Hoàng T4 với số tiền là 2.860.000.000 đồng và thỏa thuận chuộc lại với giá

3.150.000.000 đồng, tuy nhiên do bà T không thực hiện theo thỏa thuận nên ông T4 đã được Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2010. Sau đó, ông T4 ký kết hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà T1 vào ngày 17/01/2011, hợp đồng được lập tại Phòng Công chức số BB tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 7.540.000.000 đồng. Hiện tại, thửa đất này ông T4 vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/11/2010, bà T ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 141 tại Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà SCL- Chi nhánh huyện PQ (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển VN - Chi nhánh PQ) để đảm bảo cho khoản nợ vay 2.000.000.000 đồng của Công ty TNHH Một thành viên thương mại du lịch lữ hành NN do ông Huỳnh Văn N làm giám đốc trực tiếp ký hợp đồng vay.

Ngày 23/3/2011, bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông Huỳnh Tấn Th được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 111. Ngày 19/7/2011, ông Th ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Tăng Minh Tr tại Phòng Công chứng số AA tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 đồng.

Ngày 05/7/2011, bà T1 chuyển nhượng thửa đất số 152 cho ông Đỗ Tuấn K với giá là 3.500.000.000 đồng, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2011 tại Phòng Công chứng số BB tỉnh Kiên Giang.

Bà T1, bà T đã vi phạm các cam kết, thỏa thuận với ông D và những giao dịch giữa bà T1, bà T, ông T3, bà N1 với những người liên quan đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Do đó, ông D yêu cầu giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền do ông T3 và bà N1 lập với bà T1 ngày 03/01/2008 vì hợp đồng vượt quá nội dung thỏa thuận theo hợp đồng do ông D với ông T3, bà N1 lập ngày 27/12/2001; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà T1 với bà T đối với 03 thửa đất số 149, 150 và 157 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã DT ngày 20/8/2008; hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 112 giữa bà T với ông T4; hủy hợp đồng ủy quyền thửa đất số 111 giữa bà T với ông Th; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th với ông Tr; hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 152 giữa bà T1 với ông K lập ngày 05/7/2011; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cấp mới cho ông T4 đối với thửa đất số 112 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến các thửa đất còn lại. Buộc bà T1, bà T, ông V, ông T3, bà N1 và những người liên quan đến các thửa đất tranh chấp có trách nhiệm giao trả lại cho ông D các thửa đất số 111, 112, 141, 152, 138, 48 và tài sản trên đất cho ông D, nếu không trả lại được bằng đất thì trả giá trị.

Ngày 25/9/2018, ông Trương Hồng T6 đại diện theo ủy quyền của ông D làm đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc cam kết thỏa thuận góp vốn giữa ông D với ông Trang S1 và ông Trần Thanh B, nhưng sau đó ông

T6 đã có văn bản từ chối đại diện theo ủy quyền của ông D và có đơn xin rút lại các yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 25/9/2018 của ông D trong phạm vi ông T6 làm đại diện cho ông D.

Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển nhà SCL (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển VN) do ông Phạm Vũ H là người đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Ngày 13/11/2010, Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN (viết tắt là Công ty NN), đại diện là ông Huỳnh Văn N ký Hợp đồng tín dụng số: T.C.0186.10/HĐTD vay của Ngân hàng TMCP Phát triển nhà SCL chi nhánh PQ (nay là Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN chi nhánh PQ, viết tắt là Ngân hàng) số tiền 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Đầu tư mua 03 xe ô tô kinh doanh vận tải hành khách do bà T bảo lãnh theo Hợp đồng thế chấp số 0496 ngày 13/11/2010 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện PQ, tỉnh Kiên Giang ngày 15/11/2010. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa số 141 được Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng cho đến nay, Công ty NN mới thanh toán được tiền lãi là 31.394.148 đồng, còn lại tiền gốc và lãi phát sinh chưa thanh toán cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở. Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty NN phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền đã vay (bao gồm tiền gốc, lãi phát sinh) theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và các khoản phí theo quy định pháp luật. Trường hợp Công ty NN không thanh toán thì yêu cầu xem xét phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên để ưu tiên thanh toán cho Ngân hàng.

Bị đơn là bà Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Anh T (do ông Nguyễn Anh T2 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Năm 2001, ông Võ Trí T3 nhận chuyển nhượng các thửa đất số 149, 150, 152, 157 của ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị H4 và ông Nguyễn Văn H3. Cuối năm 2001, ông T3 giao các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Anh T1 để quản lý, cải tạo và canh tác. Ngày 03/01/2008, ông T3 và vợ là bà Lê Thị N1 lập văn bản ủy quyền cho bà T1 được thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ đối với các thửa đất, ngược lại bà T1 tự nguyện hỗ trợ gia đình ông T3 500.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2008, bà T1 chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Anh T, cụ thể: Thửa đất số 149, 150 giá 500.000.000 đồng, thửa đất số 157 giá 200.000.000 đồng và thửa đất số 152 giá 100.000.000 đồng. Do chưa có đủ tiền mặt nên bà T có hỏi vay của ông D, lúc này chủ đất cũ là ông T3 có mượn tiền của ông D nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên từ năm 2001 hiện nay chưa trả và bà T1 là người được ông T3 ủy quyền cũng chưa chuyển tiền hỗ trợ cho ông T3, do đó ông D đồng ý chuyển số tiền nợ nêu trên thành tiền cho bà T vay. Ngày 05/01/2008, ông D nói với bà T do số tiền cho mượn lớn nên ký vào

giấy cho đảm bảo. Do tin tưởng là anh em cô cậu ruột nên bà T có ký với ông D văn bản thỏa thuận tại sảnh cà phê khách sạn Ca số 19 công trường LS, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T không đọc nội dung.

Do nhu cầu về nhà và đất ở nên bà T1 không chuyển nhượng thửa đất số 152 cho bà T, do đó thửa đất số 152 không làm thủ tục sang nhượng và hiện vẫn đứng tên bà T1. Ngày 07/3/2009, bà T đầu tư 1.000.000.000 đồng thực hiện san lấp các thửa đất nêu trên. Ngày 28/8/2009, bà T1 đầu tư 1.000.000.000 đồng xây tường bao bằng đá, trồng cỏ kiển và lắp hệ thống tưới nước tự động.

Bà T cho rằng kể từ khi ông T3, bà N1 lập văn bản ủy quyền cho bà T1 và bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì không có bất cứ ai có ý kiến tranh chấp và bà T đã hoàn thành tất cả các thủ tục pháp lý đối với các thửa đất nêu trên. Bà T1 và bà T là người quản lý, cải tạo, đóng thuế và sử dụng ổn định tất cả các thửa đất từ năm 2001.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T1 và bà T có ý kiến: Bà T là người duy nhất có đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với các thửa đất số 149, 150, 157; bà T1 là người duy nhất có đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất số 152. Quan hệ giữa bà T và ông D là quan hệ vay mượn tiền, bà T đồng ý có trách nhiệm trả nợ theo quy định. Thỏa thuận ngày 05/01/2008 giữa bà T và ông D về việc ông D đưa tiền cho bà T để bà T mua và đứng tên hộ ông D quyền sử dụng đất tại PQ chỉ là hình thức cho giao dịch vay mượn tài sản.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 112, bà T lập với ông Đỗ Hoàng T4 là do việc vay mượn, không phải chuyển nhượng thực tế, tiền vay gốc khoảng hơn 2.000.000.000 đồng. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông T4, yêu cầu được trả tiền và chịu lãi suất nợ quá hạn Ngân hàng, đề nghị ông T4 chuyển quyền sở hữu lại cho bà T; đối với thửa đất số 111, bà T ủy quyền cho ông Huỳnh Tấn Th cũng xuất phát từ việc vay mượn tiền, do lãi suất quá cao nên bà T không thanh toán được và phải lập hợp đồng ủy quyền cho ông Th, sau đó ông Th đã chuyển nhượng cho ông Tăng Minh Tr. Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà T và ông Th, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr, cho bà T được nhận lại đất, bà T đồng ý trả nợ và chịu lãi suất nợ quá hạn theo Ngân hàng; đối với thửa đất số 152, bà T1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Tuấn K cũng xuất phát từ việc mượn tiền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với ông K, đồng ý trả lại tiền vay và chịu lãi suất nợ quá hạn Ngân hàng; đối với số nợ Ngân hàng, yêu cầu được trả nợ cho Ngân hàng và lấy lại quyền sử dụng đất đã thế chấp. Hiện tại các phần đất tranh chấp vẫn do bà T1, bà T quản lý.

Bị đơn là ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 trình bày:

Năm 2001, cháu ruột của ông Võ Trí T3 là ông D cư trú ở Áo có gửi tiền về Việt Nam để ông T3 nhận chuyển nhượng các thửa đất số 48, 138, 111, 112, 141, 152 nêu trên. Mục đích nhận chuyển nhượng là để gia đình ông T3 thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, vào thời điểm năm 2001, do chính sách của Nhà nước Việt Nam chưa cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được đứng tên quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất tại Việt Nam nên ông D để cho vợ chồng ông T3, bà N1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên các thửa đất nêu trên. Việc thỏa thuận này đã được Phòng Tư pháp huyện CT, tỉnh An Giang chứng nhận vào ngày 27/12/2001.

Đầu năm 2008, do vợ chồng ông T3, bà N1 không thể thường xuyên có mặt tại PQ, ông T3, bà N1 cần có người trông coi quản lý giúp và tạo điều kiện cho việc đi lại, vì các mối quan hệ làm ăn của ông T3, bà N1 tập trung ở An Giang và các tỉnh trong đất liền. Do đó, giữa ông T3, bà N1 và ông D bàn bạc thống nhất ông T3 ủy quyền cho bà T1 (là con của chị gái ông T3) đứng tên giùm các thửa đất theo hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2008 tại Phòng Công chứng số BB tỉnh Kiên Giang. Nội dung hợp đồng ủy quyền thể hiện việc vợ chồng ông T3, bà N1 ủy quyền cho bà T1 được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, nhận tiền đền bù, ngoài ra được quyền ký tên các đơn từ liên quan đến quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của ông T3 bao gồm các thửa 111, 112, 141 và 152 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ủy quyền nêu rõ bà T1 thực hiện công việc theo ủy quyền phải báo cáo cho ông T3 biết về việc thực hiện công việc đó. Còn thửa đất số 138, 48 ông T3 đang xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất do nằm liền kề với các thửa đất ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận nên ông T3 cho bà T1 quản lý.

Tuy nhiên, sau khi được ủy quyền quản lý đất, bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất số 152 cho ông K và chuyển nhượng các thửa đất số 111, 112 và 141 cho em ruột là bà T theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/8/2008. Sau đó, ngày 23/3/201l, bà T làm hợp đồng ủy quyền thửa đất số 111 cho ông Th, ông Th tiếp tục làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Tr. Ngày 28/6/2010, bà T chuyển nhượng thửa đất số 112 cho ông T4; còn thửa đất số 141 bà T thế chấp cho Ngân hàng để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty NN. Toàn bộ hành vi ủy quyền, chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất các thửa đất số 111, 112, 152 và 141 cho người khác của bà T1, bà T hoàn toàn không thông báo cho ông T3 biết.

Ngày 07/01/2017, ông D về Việt Nam cùng một số người đến nhà ông T3 tại thị trấn AC, huyện CT nói ông T3 ký tên vào một tờ giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 138, 48 với số tiền là 56.500.000.000 đồng, nhưng thực tế ông T3 không nhận số tiền này. Ông nhận

thấy các thỏa thuận và vi bằng giữa ông Trần Thanh B và ông Trang S1 là không đúng nên yêu cầu xem xét lại vấn đề này.

Ông T3, bà N1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T3, bà N1 với bà T1 ngày 03/01/2008; hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà T đối với các thửa đất số 111, 112 và 141; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T đối với các thửa đất số 111, 112 và 141; hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà T với ông Th đối với thửa đất số 111; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 111 giữa ông Th với ông Tr; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 112 giữa bà T với ông T4; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/12/2010 cấp cho ông T4; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 152 giữa bà T1 với ông K; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 152 đứng tên bà T1. Buộc bà T1, bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại quyền sử dụng đất các thửa 111, 112, 141 và 152 cho ông T3, bà N1. Buộc bà T1, bà T trả lại thửa đất số 138, thửa đất số 48 để ông T3, bà N1 hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc vợ chồng bà T1 tháo dỡ, di dời nhà và các công trình phụ xây dựng trên thửa đất số 112 trả lại quyền sử dụng đất cho ông T3, bà N1. Đồng thời, yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp thửa đất số 141 mà bà T ký với Ngân hàng để bảo lãnh khoản vay cho Công ty NN, ông T3 đồng ý trả nợ cho Ngân hàng để lấy lại thửa đất số 141.

Bị đơn là Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN (đại diện là ông Huỳnh Văn N) trình bày:

Ông là người giữ chức vụ Giám đốc Công ty NN, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Năm 2010, ông có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền 2.000.000.000 đồng nhằm phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty, thời hạn vay là 60 tháng; tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ vay là quyền sử dụng đất đứng tên bà T. Trong thời gian vay, khoảng năm 2012-2013 ông có đến Ngân hàng đóng được số tiền lãi khoảng 30.000.000 đồng, còn về nợ gốc thì chưa trả được khoản nào. Do Công ty làm ăn sa sút nên từ đó đến nay không có khả năng đóng lãi và trả nợ cho Ngân hàng. Còn việc bà T có trả được khoản nợ nào cho Ngân hàng hay không thì ông không biết.

Đối với hợp đồng vay nợ của Công ty NN với Ngân hàng là hợp đồng vay có thế chấp bằng tài sản là quyền sử dụng diện tích 4.663,40m^2 đất thuộc thửa đất số 141 theo giấy chứng nhận ngày 27/4/2009 đứng tên bà T để đảm bảo cho số nợ vay. Vì Công ty NN đã ngừng hoạt động từ năm 2013 cho đến nay, chưa đăng ký thủ tục giải thể nên chỉ còn tên Công ty trên danh nghĩa, Công ty không còn tài sản nào để xử lý trả nợ đối với số tiền vay của Ngân hàng. Do đó, số nợ vay của Ngân hàng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh từ hợp

đồng, ông yêu cầu Ngân hàng xử lý tài sản mà bà T đã thế chấp để thu hồi nợ, số tiền còn dư từ việc phát mãi tài sản thế chấp của bà T thì giao trả lại cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

- Ông Đỗ Hoàng T4 trình bày:

Bà T có vay của Ngân hàng Công thương - Chi nhánh PQ số tiền khoảng 2.500.000.000 đồng để mua xe 24 chỗ và một phần để trả nợ, ông là người đứng ra bảo lãnh với tư cách là Công ty trách nhiệm hữu hạn TY. Đến khi đáo hạn Ngân hàng, bà T không có tiền trả nợ nên giữa ông và bà T thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 112 của bà T để trả nợ vay, việc chuyển nhượng đất giữa ông với bà T đã hoàn tất, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 17/01/2011, ông làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà T1, giá chuyển nhượng là 7.540.000.000 đồng. Hai bên thống nhất số tiền này sẽ được chuyển vào tài khoản của ông vào ngày 21/01/2011, nếu hết thời hạn mà phía bà T1 không giao tiền thì ông có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Kể từ ngày lập hợp đồng đến nay bà T1 không trả tiền cho ông, đồng thời cũng không đồng ý đến Phòng Công chứng để hủy bỏ hợp đồng. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T3, bà N1, ông Trang S1 và ông Trần Thanh B, ông không đồng ý. Ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/2011 giữa ông với bà T1, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đồng thời, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông đối với thửa số 112 theo hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà T mà hiện nay ông đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Đỗ Tuấn K trình bày:

Phần đất tại thửa đất số 152 thuộc quyền sử dụng của ông T3, ngày 03/01/2008 ông T3 ủy quyền cho bà T1, trên cơ sở đó ngày 05/7/2011 bà T1 chuyển nhượng cho ông, giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2011 tại Phòng Công chứng số BB tỉnh Kiên Giang. Ông đã hoàn thành xong nghĩa vụ giao tiền, tuy nhiên khi ông tiến hành làm thủ tục sang tên giấy tờ thì có đơn ngăn chặn của bà Bùi Thị NN. Ông T3 cho rằng thửa đất 152 mà ông T3 ủy quyền cho bà T1 là đất của ông D, ông T3 chỉ đứng tên giùm và việc bà T1 chuyển nhượng lại cho ông là không được sự đồng ý của ông T3. Việc làm của ông T3, bà N1, ông D đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng ủy quyền do ông T3, bà N1 ủy quyền cho bà T1 lập ngày 03/01/2008; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2011 giữa ông với ông T3, bà N1 do bà T1 đại diện. Trên phần đất ông nhận chuyển nhượng có một căn nhà nhưng hai bên không thỏa thuận việc mua

bán nhà và đến nay hai bên cũng không có thỏa thuận gì về căn nhà này. Ý kiến của ông là chỉ nhận đất, còn căn nhà do phía bà T1 tự xử lý, nếu bà T1 không đồng ý tháo dỡ thì ông đồng ý trả lại giá trị căn nhà.

- Ông Tăng Minh Tr trình bày:

Phần đất tại thửa số 111 thuộc quyền sử dụng của bà T, bà T đã đồng ý chuyển nhượng cho ông. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T và ông Th cùng ký với ông hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông đã giao tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Ngày 19/7/2011, đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Th đã cùng ông đến Phòng Công chứng số AA tỉnh Kiên Giang ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 19.525.965.000 đồng). Ông đã giao cho bên chuyển nhượng tổng cộng 10.000.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán tiếp khi nào bà T, ông Th giao đất và ông nộp được hồ sơ đăng bộ chuyển tên quyền sử dụng đất từ bà T sang tên ông. Để chứng minh cho việc ông có khả năng thực hiện tiếp hợp đồng, từ ngày 31/8/2011 ông đã gửi số tiền 5.000.000.000 đồng vào Ngân hàng ĐA. Tuy nhiên, mặc dù ông đã nhận toàn bộ bản chính hồ sơ quyền sử dụng đất để làm thủ tục, nhưng đến nay bà T vẫn không giao đất cho ông. Khi ông đến nộp hồ sơ đăng bộ làm thủ tục sang tên thì bị từ chối tiếp nhận vì có đơn ngăn chặn của bà Bùi Thị NN. Ông khẳng định việc ký hợp đồng với bà T là ngay tình, hợp pháp. Ông đề nghị xem xét: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2011 giữa ông với người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Th. Buộc bà T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 111 cho ông; buộc bà T1 phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do ông không thể thực hiện được thủ tục đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất.

- Ông Trang S1 và ông Trần Thanh B trình bày:

Năm 2007, các ông cùng với ông D góp tổng cộng 81.250.000.000 đồng để đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang, theo tỷ lệ góp vốn: Ông D góp 80% tương đương với 65.000.000.000 đồng. Ông Trần Thanh B góp 10% tương đương với 8.125.000.000 đồng và ông Trang S1 góp 10% tương đương với 8.125.000.000 đồng. Ông D là người đại diện quản lý và sử dụng số tiền nêu trên. Sau đó, ông D đã nhờ chú ruột của mình là ông T3 nhận chuyển nhượng các thửa đất có diện tích khoảng 32.100m^2 thuộc các thửa 149, 150, 157, 152, 138 và thửa 48. Hiện các thửa đất nêu trên đã bị chuyển nhượng trái pháp luật cho người khác. Do đó, các ông yêu cầu: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T3, bà N1 với bà T1 ngày 03/01/2008; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà T ngày 20/8/2008; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông T4 ngày 29/10/2010; hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà T với ông Th được công chứng ngày 23/3/2011. Trả

lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp tại các thửa đất nêu trên cho ông D và các ông; dành quyền cho các ông liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp lại quyền sử dụng đất.

Ngày 18/9/2018, ông Trang S1 và ông Trần Thanh B cùng ủy quyền cho ông Mai Mạnh C2 đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án và được thực hiện các thủ tục tố tụng tại Tòa án theo nội dung văn bản ủy quyền, nên vào ngày 25/9/2018 và ngày 30/10/2018 ông C2 có làm các đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập của ông Trang S1 và ông Trần Thanh B đã khởi kiện trước đó. Tuy nhiên, đến ngày 27/11/2018, ông C2 có đơn xin từ chối đại diện theo ủy quyền của ông Trang S1 và ông Trần Thanh B, đồng thời có đơn xin rút yêu cầu độc lập của ông S và ông B do ông làm đơn trong phạm vi ủy quyền mà ông đã thực hiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Huỳnh Tấn Th và bà Trần Thị H1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Tấn Th trình bày:

Ngày 23/02/2011, vợ chồng bà có cho bà T và anh rể của bà T là ông Huỳnh Thanh V vay số tiền 12.435.000.000 đồng để đáo nợ Ngân hàng, lãi suất 5%. Ông V trực tiếp ra RG đến nhà bà Nguyễn Thị Kim C3 nhận số tiền này. Khi vay bà T có đưa cho vợ chồng ông bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 111 diện tích 5.659m^2 để đảm bảo cho việc vay tiền. Thời hạn vay thỏa thuận là 07 ngày, tuy nhiên sau 07 ngày việc đáo nợ Ngân hàng không thành nên bà T cùng vợ chồng ông bà đến Phòng Công chứng số BB tỉnh Kiên Giang ký hợp đồng ủy quyền cho ông bà được toàn quyền cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên để lấy tiền trả lại cho bà C3. Ngày 12/7/2011, ông bà chuyển nhượng thửa đất này cho ông Tăng Minh Tr, giá chuyển nhượng 19.525.965.000 đồng, ông Th đã cùng ông Tr đến Phòng Công chứng số AA tại RG ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 111 nêu trên. Ông bà cho bà T vay tiền là sự tự nguyện của mỗi bên, khi ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tr cũng được sự đồng ý thống nhất giữa bà T, bà NN, ông D và cha ruột của ông D, nhưng vì tin tưởng nên ông bà không yêu cầu họ ký tên. Nay việc tranh chấp giữa ông D với bà T ông bà không liên quan, việc ông Tr yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 111 ông bà cũng đồng ý và ông Tr có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền chuyển nhượng còn lại.

- Ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Năm 2001, ông chuyển nhượng cho ông T3 hai thửa đất số 149 và 150 diện tích 11.800m^2, giá tiền mỗi công đất là hai mươi mấy triệu đồng (lâu quá ông không nhớ chính xác). Hai bên đã thực hiện xong việc giao tiền, giao đất, ông T3 đã làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Từ trước đến nay ông không giao dịch gì với bà T1, bà T về việc chuyển nhượng đất, ông chỉ giao dịch với ông T3 phần

đất 11.800m^2. Giữa ông và bà T có biết nhau là do vào năm 2011, sau khi ông T3 ủy quyền cho bà T và ông D có thỏa thuận với ông về việc đổi 999,8m^2 đất, hoàn toàn không có việc ông chuyển nhượng đất cho bà T với giá tiền 200.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận với ông D và bà T năm 2011, ông làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/7/2013. Giữa ông và ông T3 với bà T, ông D không có tranh chấp phần đất này, hiện tại ông đã chuyển nhượng phần đất 999,8m^2 cho người khác và đã hoàn thành thủ tục sang tên nhưng ông không nhớ rõ họ tên người mua. Ông và ông T3 không tranh chấp phần đất nào nữa nên đối với yêu cầu khởi kiện của người đại diện cho ông D tranh chấp diện tích 999,8m^2 đất, ông không thống nhất.

- *Ông Trần Tấn L trình bày*:

Ông và bà T kết hôn vào năm 2013, hiện đang sống trên phần đất tranh chấp. Khi ông về sống chung với bà T thì căn nhà trên đất đã có sẵn, hiện trạng căn nhà hiện nay vẫn giữ nguyên như lúc thẩm định giá tài sản. Trong trường hợp buộc vợ chồng ông phải giao đất thì yêu cầu trả giá trị căn nhà theo chứng thư thẩm định giá. Còn những việc tranh chấp khác ông thống nhất với ý kiến của bà T và ông T2.

- *Ủy ban nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang trình bày:*

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất năm 2018 theo Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 28/3/2018 thì phần diện tích đất 2.123,2m^2 (thửa 138) có chức năng là đất thương mại dịch vụ; phần đất 4.558,1m^2 (thửa 48) có chức năng là đất ở nông thôn. Căn cứ theo quy hoạch chung xây dựng đảo PQ đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010, Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo PQ, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030, quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của huyện PQ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2674/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 thì phần đất 2.123,2m^2 có chức năng là đất du lịch hỗn hợp; phần đất 4.558,lm^2 có chức năng là đất công trình công cộng. Hiện nay 02 phần đất nêu trên không ai tranh chấp ngoài ông D, bà T, bà T1. Căn cứ khoản 2, Điều 20 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Tri T3: Ông Võ Trí T3 nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 24/3/2004 thuộc tờ bản đồ số 02, thửa đất số 157, diện tích 4.756m^2, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông T3 ngày 09/4/2007 và giấy chứng nhận ngày 24/10/2003 gồm: Thửa đất số 149 diện tích 5.644m^2, thửa đất số 150 diện tích 5.855m^2, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn

Ch. Do trước đây Phòng Giao thông Địa chính Xây dựng viết giấy chứng nhận theo phần mềm nhưng do phần mềm không sửa được lỗi "Hộ ông(bà)" thành "ông(bà)" nên dẫn đến giấy chứng nhận cấp ngày 24/10/2003 ghi Hộ ông(bà) Võ Trí T3. Tại Quyết định số 2217/QĐ-UB ngày 24/10/2003 của Ủy ban nhân dân huyện PQ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là cấp cho ông Võ Trí T3. Ngày 19/8/2008, ông T3 lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính đồng thời xin hợp 02 giấy chứng nhận nêu trên, tách thành 03 thửa do bà T1 thực hiện, ký các giấy tờ liên quan đến hồ sơ cấp đổi theo hợp đồng ủy quyền của ông T3 và bà N1 ngày 03/01/2008. Ngày 27/4/2009, Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306983 diện tích 5.659,7m^2 (thửa 111); số AN 306980 diện tích 4.663,4m^2 (thửa 141) và số AN 306981 diện tích 5.887,2m^2 (thửa 112).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử đất thửa số 112, tờ bản đồ số 10, diện tích 5.887,2m^2 cho ông Đỗ Hoàng T là đúng theo quy định của pháp luật do bà Nguyễn Anh T nhận chuyển nhượng và đã chỉnh lý biến động sang tên bà T và bà T đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Hoàng T4. Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T3 sang cho ông Đỗ Tuấn K do Văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ không cung cấp được hồ sơ chuyển nhượng nên không có ý kiến.

- Phòng Công chứng số BB tỉnh KG trình bày:

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng có liên quan trong vụ án do Phòng Công chứng số BB chứng nhận đều đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định và đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

- Công ty TNHH HS (do bà Bùi Thị NN là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Công ty TNHH HS (viết tắt là Công ty HS) do ông D - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Công ty đăng ký hoạt động lần đầu vào 27/01/2007 và đăng ký thay đổi lần 3 ngày 19/11/2008, đến thời điểm hiện nay Công ty chưa đăng ký giải thể và chưa nộp hồ sơ giải thể doanh nghiệp. Công ty HS yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông T4 đối với thửa đất số 112; hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà T với ông Th đối với thửa đất số 111. Buộc bà T, bà T1, ông V và những người có liên quan cùng có nghĩa vụ trả lại thửa đất 112, 111 và tài sản gắn liền với đất cho Công ty HS thực hiện dự án. Tuy nhiên, đến ngày 28/10/2016, bà Bùi Thị NN có đơn xin rút lại đơn khởi kiện của Công ty HS với lí do thửa đất số 111 và thửa đất số 112 chưa đưa vào tài sản của Công ty.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 15/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Tăng Minh Tr về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí không được đăng ký quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Anh T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng D về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với bị đơn bà Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Anh T1, ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN (trước đây là Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển nhà SCL) về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Hoàng T4 và bà Đặng Thị Y về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Anh T và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Anh T1.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Tuấn K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2008 giữa ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Anh T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2011 do bà Nguyễn Anh T1 đại diện theo ủy quyền của ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 ký với ông Đỗ Tuấn K.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Tăng Minh Tr về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Anh T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Anh T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Anh T1 với bà Nguyễn Anh T; hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Anh T với ông Đỗ Hoàng T4, ông Tăng Minh Tr; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà N1 với ông Đỗ Tuấn K; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Anh T, ông Đỗ Hoàng T4, ông Đỗ Tuấn K; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đảm bảo nợ cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Anh T trả lại thửa đất số 138 và thửa đất số 48 tọa lạc tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trang S1 và ông Trần Thanh B yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn

Anh T1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để trả lại cho ông Trần Thanh B, ông Trang S1, ông Võ Hoàng D các thửa đất số 111, 112, 141, 152, 138, 48 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

3. Tuyên bố giao dịch nhờ đứng tên hộ quyền sử dụng các thửa đất 111 có diện tích 5.679,3m^2, thửa đất 112 có diện tích 5.887,2m^2, thửa đất 141 có diện tích 4.663,4m^2, thửa đất 152 có diện tích 2.300m^2, thửa đất 138 có diện tích 1.123,4m^2 và thửa đất 48 có diện tích 4.558,1m^2 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang giữa ông Võ Hoàng D với ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1, bà Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Anh T là vô hiệu.

Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2008 giữa ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Anh T1 về việc tặng cho, chuyển nhượng.... các thửa đất 111 (thửa cũ 149) có diện tích 5.679,3m^2, thửa đất 112 (thửa cũ 150) có diện tích 5.887,2m^2, thửa đất 141 (thửa cũ 157) có diện tích 4.663,4m^2, thửa đất 152 có diện tích 2.300m^2 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2008 giữa bà Nguyễn Anh T1 với bà Nguyễn Anh T đối với các thửa đất 111 (thửa cũ 149) có diện tích 5.679,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306983 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009; thửa đất 112 (thửa cũ 150) có diện tích 5.887,2m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306981 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009; thửa đất 141 (thửa cũ 157) có diện tích 4.663,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306980 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là hợp pháp.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2010 giữa ông Đỗ Hoàng T4 với bà Nguyễn Anh T đối với phần đất có diện tích 5.887,2m^2, thửa đất 112, tờ bản đồ số 10 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang. Ông Đỗ Hoàng T4 và bà Đặng Thị Y được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 5.887,2m^2 thửa 112 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554077 do Ủy ban nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 20/12/2010 do ông Đỗ Hoàng T4 đứng tên sử dụng.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2011 phần đất có diện tích 5.887,2m^2 thửa đất 112, tờ bản đồ số 10 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554077 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 20/12/2010 giữa ông Đỗ Hoàng T4, bà Đặng Thị Y với bà Nguyễn Anh T1.

Buộc ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1, bà Nguyễn Anh T1, ông Huỳnh Thanh V, bà Nguyễn Anh T, ông Trần Tấn L phải giao cho ông Đỗ Hoàng T4, bà Đặng Thị

Y phần đất có diện tích 5.887,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554077 do Ủy ban nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 20/12/2010 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang và toàn bộ công trình xây dựng trên đất, cây trồng (theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 15/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PQ) thửa đất có hình JKLMZ'Z, nhà I, nhà II, 1 phần nhà III (có chiều ngang giáp mặt đường 4,2m, chiều dài nằm trong phần đất giao cho ông T4 là 11m, chiều dài giáp thửa 48 giao cho ông T3 là 11,2m, chiều ngang còn lại là 2,2m). Ông Đỗ Hoàng T4 và bà Đặng Thị Y phải trả giá trị công trình trên đất theo chứng thư định giá số 32/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 10/4/2017 của Công ty cổ phần bất động sản KG cụ thể: Trả cho bà Nguyễn Anh T1 giá trị nhà I, nhà sau, nhà vệ sinh, nhà kho, nhà bếp, mái che theo chứng thư định giá số tiền 201.293.815 đồng, trả giá trị hàng rào là 54.150.660 đồng, giá trị cây trồng trên đất là 44.405.000 đồng. Tổng cộng 299.849.475 đồng; trả cho ông Võ Hoàng D giá trị nhà II số tiền 69.196.584 đồng, tường xây trong nhà 1.099.164 đồng, nhà vệ sinh 8.947.232 đồng, một phần diện tích nhà III 26,65m² là 56.725.297 đồng. Tổng cộng 135.962.277 đồng.

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2011 giữa ông Đỗ Tuấn K với bà Nguyễn Anh T1 đối với diện tích đất 2.300m² tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 152, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 845817 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 09/4/2007 do ông Võ Trí T3 đứng tên sử dụng. Ông K được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.300m² thửa đất số 152, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 845817 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 09/4/2007 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang. Ông K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất. Buộc ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1, bà Nguyễn Anh T1, ông Huỳnh Thanh V, bà Nguyễn Anh T, ông Trần Tấn L phải giao cho ông Đỗ Tuấn K diện tích đất 2.300m² thửa đất số 152 tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 845817 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 09/4/2007 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang và toàn bộ công trình xây dựng trên đất (theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PQ có hình YC''A''B''UVWX, một phần nhà III (có chiều ngang, ngang trước, ngang sau là 13,8m, chiều dài 11m)). Ông Đỗ Tuấn K phải trả giá trị công trình trên đất theo chứng thư định giá số 32/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 10/4/2017 của Công ty cổ phần bất động sản KG cụ thể: Trả cho ông Võ Hoàng D giá trị nhà III số tiền 323.110.702 đồng; trả cho bà Nguyễn Anh T1 và Nguyễn Anh T giá trị hàng rào là 74.428.354 đồng.

6. Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 23/3/2011 giữa bà Nguyễn Anh T với ông Huỳnh Tấn Th về việc ủy quyền cho ông Th được quyền quản lý, sử dụng,

chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, được quyền quyết định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 10 có diện tích 5.659,7m^2 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306983 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 21/4/2009, xác nhận chuyển nhượng cho bà T ngày 29/4/2009 là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2011 giữa đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tấn Th với ông Tăng Minh Tr về việc chuyển nhượng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 10 có diện tích 5.659,7m^2 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là hợp pháp. Buộc bà Nguyễn Anh T và ông Tăng Minh Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2011. Ông Tăng Minh Tr và bà Nguyễn Anh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Anh T1, ông Huỳnh Thanh V, bà Nguyễn Anh T, ông Trần Tấn L phải giao thửa đất số 111 tờ bản đồ số 10 có diện tích 5.659,7m^2 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 15/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PQ, thửa đất có hình FEIHG). Ông Tăng Minh Tr có nghĩa vụ trả số tiền còn lại cho bà Nguyễn Anh T là 4.525.965.000 đồng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang tạm dừng việc chi trả tiền bồi hoàn theo thông báo thu hồi đất số 191/TB-UBND ngày 14/4/2017 về việc Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án Đường số 12 (Khu du lịch Bà Kèo - Cửa Lấp giai đoạn 1) cho đến khi án có hiệu lực pháp luật.

7. Buộc Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển VN tính đến ngày 15/8/2019 tiền gốc là 1.989.933.698 đồng, tiền lãi vay phát sinh là 3.011.282.080 đồng, tiền lãi quá hạn là 639.522.030 đồng theo hợp đồng tín dụng số T.C.0186.10/HĐTD ngày 13/11/2010. Tổng cộng 5.640.737.808 đồng.

Kể từ ngày 16/8/2019 mà Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - du lịch lữ hành NN chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng thì tiếp tục trả tiền lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Nếu Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - du lịch lữ hành NN không thanh toán được nợ thì kê biên phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất với diện tích 4.663,4m^2 thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 10 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306980 được Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009 do ông Võ Trí T3 đứng tên và đã biến động sang tên cho bà Nguyễn Anh T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2008

theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0466.10/HĐTC3 ngày 13/11/2010.

8. Buộc bà Nguyễn Anh T1 phải trả cho ông Võ Hoàng D tiền đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị đất 18.264.800.000 đồng. Tổng cộng là 18.309.800.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Anh T phải trả cho ông Võ Hoàng D tiền đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất 430.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị đất 83.428.113.750 đồng. Tổng cộng là 83.858.113.750 đồng.

Buộc ông Võ Trí T3 và bà Lê Thị N1 phải trả cho ông D tiền đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất 90.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 37.755.731.650 đồng. Tổng cộng là 37.845.731.650 đồng.

Ông Võ Trí T3 và bà Lê Thị N1 được quản lý, sử dụng thửa đất có diện tích 1.123,4m^2 (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2014 có hình AA'B'D'C''DEF) và thửa đất có diện tích 4.558,1m^2 (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2014 có hình YY'ZZ'PQRSTT'U'UB''C''A'') tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang. Ông T3, bà N1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Anh T1, ông Huỳnh Thanh V, bà Nguyễn Anh T, ông Trần Tấn L phải giao thửa đất có diện tích 1.123,4m^2 (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2014 có hình AA'B'D'C''DEF) và thửa đất có diện tích 4.558,1m^2 (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2014 có hình YY'ZZ'PQRSTT'U'UB''C''A'') tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cho ông T3, bà N1.

Ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 phải trả giá trị công trình xây dựng trên đất một phần nhà III (26,65 m^2) là 56.725.297 đồng cho ông Võ Hoàng D. Ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 phải trả giá trị công trình xây dựng trên đất là hàng rào cho bà T1 và bà T số tiền 61.585.814 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí thẩm định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 23/8/2019, bà Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Anh T, ông Huỳnh Thanh V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 27/8/2019, ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 28/8/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2021/DS-PT ngày 08/3/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Võ Trí T3, Lê Thị N1.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Nguyễn Anh T1, Nguyễn Anh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thanh V.

Sửa một phần bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng D về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với bị đơn bà Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Anh T1, ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Hoàng D và bị đơn ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 về việc hủy hợp đồng ủy quyền với bà Nguyễn Anh T1; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Anh T với ông Tăng Minh Tr; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm nợ cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN; không chấp nhận yêu cầu về việc buộc bà Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Anh T1 giao trả lại các thửa đất 111, 112, 141, 152, 138 và thửa 48 tọa lạc tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cho ông Võ Trí T3 và bà Lê Thị N1.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Võ Hoàng D và bị đơn ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Anh T với ông Đỗ Hoàng T4; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà N1 với ông Đỗ Tuấn K do bà T1 đại diện; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đỗ Hoàng T4.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Đỗ Hoàng T4 và bà Đặng Thị Y về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 112 có diện tích 5.887m^2 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang với bị đơn Nguyễn Anh T; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T4 và bà Y về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Anh T1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Tuấn K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 152, tờ bản đồ số 02 diện tích 2.300m^2 tọa lạc tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang ngày 05/7/2011 do bà Nguyễn Anh T1 đại diện theo ủy quyền của ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 ký với ông Đỗ Tuấn K.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Tăng Minh Tr đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 111 có diện tích 5.659,7m^2 tờ bản đồ số 10 tọa

lạc tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang được ký kết giữa ông và bà Nguyễn Anh T.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trang S1 và ông Trần Thanh B yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Anh T1 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để trả lại cho ông Trần Thanh B, ông Trang S1, ông Võ Hoàng D các thửa đất số 111, 112, 141, 152, 138, 48 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

2.Tuyên bố giao dịch nhờ đứng tên hộ quyền sử dụng các thửa đất 111 có diện tích 5.679,3m^2 tờ bản đồ số 10, thửa đất 112 có diện tích 5.887,2m^2, thửa đất 141 có diện tích 4.663,4m^2, thửa đất 152 có diện tích 2.300m^2, thửa đất 138 có diện tích 1.123,4m^2 và thửa đất 48 có diện tích 4.558,1m^2 tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang giữa ông Võ Hoàng D với ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1, bà Nguyễn Anh T1, bà Nguyễn Anh T là vô hiệu.

Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2008 giữa ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 với bà Nguyễn Anh T1 đối với các thửa đất 111 (thửa cũ 149) có diện tích 5.679,3m^2, thửa đất 112 (thửa cũ 150) có diện tích 5.887,2m^2, thửa đất 141 (thửa cũ 157) có diện tích 4.663,4m^2, thửa đất 152 có diện tích 2.300m^2 đều tọa lạc tại ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2008 giữa bà Nguyễn Anh T1 với bà Nguyễn Anh T đối với các thửa đất 111 (thửa cũ 149) có diện tích 5.679,3m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306983 do Ủy ban nhân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009; thửa đất 112 (thửa cũ 150) có diện tích 5.887,2m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306981 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009; thửa đất 141 (thửa cũ 157) có diện tích 4.663,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306980 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang là hợp pháp.

3. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/6/2010 giữa ông Đỗ Hoàng T4 với bà Nguyễn Anh T đối với phần đất có diện tích 5.887,2m^2 thuộc thửa đất 112, tờ bản đồ số 10 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang do giả tạo.

Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2011 có diện tích 5.887,2m^2 thửa đất 112, tờ bản đồ số 10 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554077 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 20/12/2010 giữa ông Đỗ Hoàng T4, bà Đặng Thị Y với bà Nguyễn Anh T1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 554077 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 20/12/2010 cho ông

Đỗ Hoàng T4.

Giao cho bà Nguyễn Anh T được quyền sử dụng thửa đất 112 có diện tích 5.887,2m^2 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang và toàn bộ công trình xây dựng trên đất và cây trồng (theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 15/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PQ thửa đất có hình JKLMZ'Z, nhà I, nhà II, một phần nhà III). Bà Nguyễn Anh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, thay đổi nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà.

Hợp đồng vay tài sản giữa ông Đỗ Hoàng T4 với bà Nguyễn Anh T vẫn có giá trị pháp luật, buộc bà T phải có trách nhiệm thanh toán số tiền vay là 2.800.000.000 đồng và tiền lãi là 5.114.670.000 đồng, tổng cộng là 7.914.670.000 đồng.

4. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2011 giữa ông Đỗ Tuấn K và bà Nguyễn Anh T1 đối với diện tích đất 2.300m^2 thuộc thửa đất số 152 tờ bản đồ số 02 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 845817 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 09/4/2007 cho ông Võ Trí T4 được công chứng tại Phòng Công chứng số BB tỉnh Kiên Giang do giả tạo, không có giá trị pháp luật.

Giao cho bà Nguyễn Anh T1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.300m^2 thửa đất số 152 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 845817 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 09/4/2007 cho ông Võ Trí T3 và toàn bộ công trình xây dựng trên đất (theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 15/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PQ thửa đất YC"A"B"UVWX, một phần nhà III (có chiều ngang trước ngang sau là 13,8m, chiều dài 11m). Bà T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, thay đổi nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên sang tên cho bà.

Hợp đồng vay tài sản giữa ông Đỗ Tuấn K với bà Nguyễn Anh T1 vẫn có hiệu lực pháp luật, buộc bà T1 phải có trách nhiệm thanh toán số tiền vay là 3.500.000.000 đồng và tiền lãi là 5.677.730.000 đồng, tổng cộng là 9.177.730.000 đồng.

5. Công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 23/3/2011 giữa bà Nguyễn Anh T với ông Huỳnh Tấn Th về việc ủy quyền cho ông Th được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, được quyền quyết định quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 111 tờ bản đồ số 10 có diện tích 5.659,7m^2 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306983 do Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 21/4/2009, xác nhận chuyển nhượng cho bà

T ngày 29/4/2009 là hợp pháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2011 giữa đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Tấn Th với ông Tăng Minh Tr về việc chuyển nhượng thửa đất số 111 tờ bản đồ số 10 có diện tích 5.659,7m^2 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang đã được công chứng tại Phòng Công chứng số AA tỉnh Kiên Giang là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Anh T và ông Tăng Minh Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2011. Ông Tăng Minh Tr được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, thay đổi nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên sang tên cho ông.

Bà Nguyễn Anh T1, ông Huỳnh Thanh V, bà Nguyễn Anh T, ông Trần Tấn L phải giao thửa đất số 111, tờ bản đồ số 10 có diện tích 5.659,7m^2 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 15/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện PQ thửa đất có hình FEIHG).

Ông Tăng Minh Tr có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Anh T số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu là 4.525.965.000 đồng.

Buộc những người thừa kế của ông Th và bà H1 phải hoàn trả cho bà T số tiền nhận dư ra so với số tiền mà bà T nợ của vợ chồng ông Th là 2.565.000.000 đồng.

6. Buộc Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN tính đến ngày 15/8/2019 tiền gốc là 1.989.933.698 đồng, tiền lãi vay phát sinh là 3.011.282.080 đồng, tiền lãi quá hạn là 639.522.030 đồng theo hợp đồng tín dụng số T.C.0186.10/HĐTD ngày 13/11/2010. Tổng cộng 5.640.737.808 đồng. Kể từ ngày 16/8/2019 Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng thì tiếp tục trả tiền lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Anh T về việc đồng ý trả thay toàn bộ các khoản nợ của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN đối với Ngân hàng. Sau khi hoàn tất việc trả nợ cho Ngân hàng, bà T được nhận lại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có diện tích 4.663,4m^2 thuộc thửa đất số 141 tờ bản đồ số 10 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306980 được Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009 do ông Võ Trí T3 đứng tên và đã biến động sang tên cho Nguyễn Anh T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2008 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 0466.10/HĐTC3

ngày 13/11/2010. Trong trường hợp bà T không thanh toán được nợ thay cho Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN thì kê biên phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất có diện tích 4.663,4m^2 thuộc thửa đất số 141 tờ bản đồ số 10 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 306980 được Ủy ban nhân dân huyện PQ cấp ngày 27/4/2009 do ông Võ Trí T3 đứng tên và đã biến động sang tên cho Nguyễn Anh T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2008 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba 0466.10/HĐTC3 ngày 13/11/2010.

7. Buộc bà Nguyễn Anh T1 phải trả cho ông Võ Hoàng D tiền đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất 45.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị đất 18.264.800.000 đồng thuộc thửa đất 152. Tổng cộng là 18.309.800.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Anh T phải trả cho ông Võ Hoàng D tiền đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất 430.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị đất 83.428.113.750 đồng thuộc các thửa đất 111, 112, 141. Tổng cộng là 83.858.113.750 đồng.

Buộc bà Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Anh T1 phải trả cho ông D tiền đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất 90.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất 37.755.731.650 đồng thuộc các thửa 138, 48. Tổng cộng là 37.845.731.650 đồng.

Bà Nguyễn Anh T phải trả cho bà Nguyễn Anh T1 giá trị công trình xây dựng trên đất thuộc thửa đất 112 tổng cộng là 299.849.475 đồng.

Bà Nguyễn Anh T phải trả cho ông Võ Hoàng D giá trị xây dựng công trình trên thửa đất 112, tổng cộng là 135.962.277 đồng.

Bà Nguyễn Anh T1 phải trả cho ông Võ Hoàng D giá trị công trình xây dựng trên thửa đất 152 số tiền 323.110.702 đồng.

Bà Nguyễn Anh T1 phải trả cho bà Nguyễn Anh T giá trị hàng rào trên thửa đất 152 là 37.214.177 đồng.

Bà Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Anh T1 phải trả giá trị công trình xây dựng trên thửa đất 138, thửa đất 48 là 56.725.297 đồng cho ông Võ Hoàng D.

Giao cho bà Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Anh T1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 138 có diện tích 1.123,4m^2 (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2014 có hình AA'B'D'C''DEF) và thửa đất 48 có diện tích 4.558,1m^2 (theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2014 có hình YY'ZZ'PQRSTT'U'UB''C''A'') tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Bà T1, bà T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 138 có diện tích

1.123,4m^2, thửa 48 có diện tích 4.558,1m^2 tờ bản đồ số 10 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cho bà T1, bà T.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T1, bà T hỗ trợ cho ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 số tiền 10.000.000.000 đồng.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và án phí.

Ngày 26/3/2021, ông Trần Văn S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Hoàng D) có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 18/3/2021, ngày 15/5/2021, ông Võ Trí T3 và bà Lê Thị N1 có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 26/3/2021, bà Nguyễn Thị Quỳnh Tr1 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Tuấn K) có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 31/3/2021, ông Đỗ Hoàng T4 có đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo các đương sự khai thừa nhận và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định: Năm 2001, ông Võ Hoàng D là người Việt Nam định cư tại nước ngoài không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên ông D gửi tiền về Việt Nam nhờ ông Võ Trí T3 nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm 32.100m^2 đất tại huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (bao gồm: Thửa 149 (nay là thửa 111) diện tích 5.664m^2, thửa 150 (nay là thửa 112) diện tích 5.855m^2, thửa 157 (nay là thửa 141) diện tích 4.756 m^2, thửa 152 diện tích 2.300m^2, thửa 138 diện tích 2.123,3m^2 và thửa 48 diện tích 4.558,lm^2); tổng số tiền nhận chuyển nhượng là 565.000.000 đồng. Ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa 111, 112, 141, 152; còn thửa 138, thửa 48 ông T3 đang làm thủ tục hợp thức hóa. Ngày 27/12/2001, ông D và vợ chồng ông T3, bà Lê Thị N1 đã lập "Hợp đồng thỏa thuận" tại Phòng tư pháp huyện CT xác nhận về việc đứng tên nhận chuyển nhượng đất giúp như trên.

[2] Theo Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính*

xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Trong trường hợp này, ông T3, bà N1 cùng đứng ra nhận chuyển nhượng đất hộ ông D là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Đồng thời, theo quy định của pháp luật về đất đai thì ông D không được đứng tên quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Như vậy, trong vụ án này tương tự như nội dung Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, phải được xác định ông T3, bà N1 là người có công sức trong việc đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ ông D và bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đối với các thửa đất nêu trên nên phải được hưởng ½ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất sau khi trừ tiền nhận chuyển nhượng và được giao đất nhưng phải trả cho ông D ½ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất và số tiền nhận chuyển nhượng đất. Tòa án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm không xem xét xác định công sức của ông T3, bà N1 là không đúng, không đảm bảo quyền lợi của ông T3, bà N1.

[3] Năm 2008, do ông T3, bà N1 không có điều kiện quản lý đất nên vợ chồng ông T3, bà N1 lập "Hợp đồng ủy quyền" ngày 03/01/2008 ủy quyền cho bà Nguyễn Anh T1 (là con của chị gái ông T3) được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, nhận tiền đền bù… đối với 04 thửa đất số 149, 150, 152, 157; thời hạn ủy quyền là 30 năm, bà T1 thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho ông T3, bà N1 về việc thực hiện công việc đó. Trước khi ông T3, bà N1 ký "Hợp đồng uỷ quyền" thì ngày 26/12/2007, vợ chồng bà T1, ông Huỳnh Thanh V đã ký "Hợp đồng thoả thuận và cam kết" với ông D có nội dung: Ông D là người bỏ tiền nhận chuyển nhượng đất; vợ chồng bà T1 không được quyền cầm cố, tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng đất nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của ông D; nếu bà T1 cố tình thực hiện các công việc trái với cam kết thì phải bồi thường thiệt hại cho ông D số tiền gấp 05 lần giá trị toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất… (BL492).

[4] Sau khi được ủy quyền, ngày 20/8/2008, bà T1 (đại diện cho ông T3) lập 02 hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Anh T quyền sử dụng 03 thửa đất số 149, 150 và 157. Trước đó, ngày 05/01/2008, bà T cũng đã ký với ông D "Hợp đồng thoả thuận và cam kết" có cùng nội dung cam kết như vợ chồng bà T1, ông V cam kết với ông D (BL14). Mặc dù đã lập các cam kết như trên, nhưng ngày 28/6/2010, bà T lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Hoàng T4 thửa 150 (thửa mới 112); ngày 23/3/2011 bà T ủy quyền cho ông Th và ngày 19/7/2011 ông Th đại diện cho bà T chuyển nhượng cho ông Tăng Minh Tr thửa 149 (thửa mới 111); ngày 13/11/2010, bà T thế chấp thửa 157 (thửa mới 141) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển VN. Còn lại

thửa đất số 152, ngày 05/7/2011 bà T1 (đại diện cho ông T3) tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đỗ Tuấn K.

[5] Như vậy, bà T1, bà T chỉ quản lý đất trong một thời gian ngắn, nhưng sau đó bà T1, bà T đã chuyển nhượng, ủy quyền, thế chấp quyền sử dụng đất cho người khác là có hành vi gian dối, vi phạm cam kết giữa các bên. Trong trường hợp này, cần hủy "Hợp đồng ủy quyền" ngày 03/01/2008 giữa ông T3, bà N1 với bà T1; giao cho ông T3 quản lý, sử dụng đất và trả giá trị cho ông D (do ông D không đủ điều kiện để được sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai); đồng thời xem xét công sức của ông T3, bà N1 là người trực tiếp giao dịch, đứng tên giúp nhận chuyển nhượng đất, công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất theo tinh thần Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; còn bà T1, bà T chỉ quản lý đất trong một thời gian ngắn nên có một phần nhỏ công sức quản lý đất.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng kể từ khi ông T3, bà N1 ký hợp đồng ủy quyền cho bà T1 thì ông T3, bà N1 chấm dứt quyền lợi đối với 04 thửa đất số 111, 112, 141, 152 là không đúng, vì hợp đồng ủy quyền là để bên được ủy quyền nhân danh người ủy quyền thực hiện công việc nhất định (Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2005). Đồng thời, Tòa án cấp phúc thẩm còn cho rằng trong hợp đồng không có thỏa thuận hủy bỏ nên ông T3 không có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền là trái với quy định tại Điều 588, 589 Bộ luật dân sự năm 2005, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T3. Từ đó, Tòa án cấp phúc thẩm giao các thửa đất số 111, 112, 141, 152 cho bà T1, bà T sử dụng, không xem xét công sức của ông T3, bà N1 như đã nhận định nêu trên là không đúng.

[7] Đối với các giao dịch giữa bà T1, bà T với người thứ ba về các thửa đất được ủy quyền (thửa đất số 111, 112, 141, 152), thấy rằng:

[8] Đối với thửa đất số 149 (thửa mới là 111), diện tích 5.679,3m^2: Ngày 23/3/2011, bà T ủy quyền cho ông Huỳnh Tấn Th được quyền quản lý, sử dụng, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 19/7/2011, ông Th đại diện bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tăng Minh Tr với giá 19.525.965.000 đồng, ông Tr đã thanh toán cho vợ chồng ông Th 15.000.000.000 đồng, nhưng chưa cập nhật biến động đứng tên quyền sử dụng đất thì có tranh chấp do ông D khởi kiện đòi đất. Bà T cho rằng bà nhờ ông Th vay tiền nên ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Th để bảo đảm khoản tiền vay. Ông Th và vợ là bà Trần Thị H1 trình bày: Ông bà cho bà T vay số tiền 12.435.000.000 đồng để đáo nợ Ngân hàng nên bà T có đưa cho ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 111 để bảo đảm cho việc vay tiền, thời hạn vay 7 ngày, bà T không trả được tiền nên bà T ký hợp đồng ủy quyền cho ông Th được toàn quyền thế chấp, chuyển nhượng đất; ông Th đã chuyển nhượng đất cho ông Tr, khi chuyển nhượng có sự đồng ý của ông D và bố ông D, nhưng do tin tưởng nên ông bà không yêu cầu họ

ký tên. Như vậy, ông Th, bà H1 thừa nhận có việc cho vay tiền và biết việc ông D có quyền lợi đối với thửa đất, nhưng vẫn chuyển nhượng đất cho ông Tr mà không có sự đồng ý của ông D. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Th và ông Tr cũng chưa hoàn thành, các bên chưa trả hết tiền và chưa bàn giao đất, chưa làm thủ tục sang tên thì có tranh chấp ngay sau khi ký hợp đồng 10 ngày. Do đó, ông Tr không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T (do ông Th đại diện) với ông Tr là không đúng.

[9] Đối với thửa đất số 150 (thửa mới là 112) diện tích 5.855m^2: Ngày 28/6/2010, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Đỗ Hoàng T4, số tiền chuyển nhượng 2.860.000.000 đồng. Ngày 24/11/2010, ông T4 được cập nhật biến động sang tên và sau đó ông T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2010. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2011, ông T4 trình bày: *Năm 2008 bà T nhờ ông T4 đứng ra bảo lãnh cho bà T tại Ngân hàng vay 2.500.000.000 đồng, đến ngày đáo hạn thì bà T không có tiền trả nên ông T4 bỏ tiền trả cho Ngân hàng cả gốc và lãi hơn 3.000.000.000 đồng và ông T4 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy mua bán tài sản nhưng giữa ông T4 và bà T có thỏa thuận miệng là cho thời gian trả nợ đến tháng 7/2010, nếu hết thời gian trả nợ bà T không có tiền trả thì ông T4 có quyền làm thủ tục sang tên*. Tại Biên bản hòa giải ngày 04/01/2012, ông T4, bà Y thừa nhận: *Đối với số tiền vay ngân hàng ông T4 và bà T đã giải quyết dứt điểm, bà T không có tiền đáo hạn cho Ngân hàng nên ông T4 phải xuất tiền trả Ngân hàng, do đó hai bên đã thỏa thuận ông T4 trả tiền cho Ngân hàng thì bà T sẽ giao lại đất trên cho ông T4, bà T đồng ý và có đơn xin xác nhận độc thân và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông T4.* Tại Hợp đồng tín dụng số 09380025/HĐTD ngày 30/6/2009 và Hợp đồng tín dụng số 09380026/HĐTD ngày 30/6/2009 thể hiện: Ngân hàng Công thương Việt Nam Chi nhánh tỉnh Kiên Giang cho Công ty TY đại diện là ông T4 - Giám đốc vay tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng. Tại Điều 7 của hai hợp đồng tín dụng thể hiện tài sản thế chấp là diện tích 5.887,2m^2 tại Ấp CL, xã DT, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang, giá trị tài sản đảm bảo là 4.000.000.000 đồng. Tại Văn bản số 05/PGD-PQ ngày 18/5/2011 Ngân hàng Công thương Việt Nam Chi nhánh Kiên Giang xác nhận: Hai hợp đồng tín dụng nêu trên đã thanh lý ngày 28/7/2010, tổng cộng ông T5 trả khi thanh lý hợp đồng là 2.468.916.668 đồng, trước khi đáo hạn bà T có nộp trả nợ cho ông T4 số tiền 100.000.000 đồng, việc đóng lãi cho Ngân hàng hàng tháng thường do bà T đóng thay cho ông T4. Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà T với ông T4 xuất phát từ việc vay mượn tiền. Mặt khác, trên thửa đất số 112 có các căn nhà của bà T1 và ông D xây dựng (nhà I, nhà II, một phần nhà III), nhưng các bên không thỏa thuận về các tài sản trên đất. Thực tế, bà T cũng chưa giao đất cho ông T4, mà đất vẫn do bà T quản lý, sử dụng. Do đó, chưa đủ căn cứ xác định ông T4 là người nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngay tình. Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông T4 vô hiệu, buộc bà T trả tiền vay gốc 2.800.000.000 đồng và lãi suất cho ông T4, tổng cộng số tiền 7.914.670.000 đồng là phù hợp; tuy nhiên, Toà án cấp phúc thẩm giao đất cho bà T1, bà T quản lý, sử dụng và không tính công sức của ông T3, bà N1 là không đúng.

[10] Đối với thửa đất số 157 (thửa mới là 141): Ngày 13/11/2010, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển nhà SCL (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển VN) để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Một thành viên Thương mại - Du lịch lữ hành NN (bao gồm gốc + lãi = 5.640.737.808 đồng). Quá trình giải quyết vụ án, cả ông T3 và bà T đều có yêu cầu tự nguyện trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp tài sản thế chấp. Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà T, giao cho bà T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 141 sau khi hoàn tất việc trả nợ cho Ngân hàng, đồng thời buộc bà T trả cho ông D số tiền ½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất, mà không xem xét đến công sức của ông T3, bà N1 là không đúng. Trong trường hợp này cần ghi nhận sự tự nguyện của ông T3, bà N1 trả nợ cho Ngân hàng; đồng thời, giao đất cho ông T3, bà N1 quản lý, sử dụng đất và trả giá trị (½ chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất) cho ông D.

[11] Đối với thửa đất số 152 diện tích 2.300m^2: Ngày 05/7/2011, bà T1 lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" chuyển nhượng cho ông Đỗ Tuấn K thửa đất số 152 với số tiền là 3.500.000.000 đồng (hợp đồng có công chứng của Phòng Công chứng số BB tỉnh Kiên Giang). Ngày 22/10/2011, ông V, bà T1 lập "Tờ cam kết" có nội dung: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/7/2011 và Giấy cam kết mượn tiền ngày 05/7/2011, ông V, bà Thuý cam kết đến ngày 22/11/2011 sẽ chuộc lại thửa đất số 152 với giá tiền 4.600.000.000 đồng, nếu đến ngày 22/11/2011 ông V, bà T1 không có tiền chuộc lại thửa đất nêu trên thì sẽ bàn giao toàn bộ mặt bằng đất cho ông K và ông K làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (tờ cam kết có chữ ký của ông K). Mặt khác, trên thửa đất số 152 có một phần căn nhà số III do ông D xây dựng, nhưng các bên không thỏa thuận về các tài sản trên đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông K có một phần đối tượng không thể thực hiện được do các bên không thỏa thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo "Tờ cam kết" lập ngày 22/10/2011 thì việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là giao dịch có điều kiện, theo đó bà T1 không có tiền chuộc lại thửa đất thì mới có nghĩa vụ giao đất cho ông K và ông K mới có quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Thời hạn thực hiện giao dịch này giữa các bên là đến ngày 22/11/2011, nhưng trước đó vào ngày 26/7/2011 ông D đã khởi kiện tại Tòa án và thực tế, bà T1 cũng chưa giao đất cho ông K quản lý, sử dụng. Do đó, trường hợp này cần phải xác định hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông K vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của ông K là không đúng; còn Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông K là có cơ sở, nhưng lại giao thửa đất này cho bà T1 quản lý, sử dụng là không đúng.

[12] Đối với 02 thửa đất số 138, 48: Tại Giấy ủy quyền ngày 03/01/2008 ông T3, bà N1 không ủy quyền cho bà T1 quản lý, sử dụng hai thửa đất nêu trên. Theo ông T3, bà N1 trình bày hai thửa đất nêu trên ông T3 đang xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện PQ có Văn bản số 736/UBND-NCPC ngày 06/12/2018 xác định đất đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trường hợp này cần giao đất cho ông T3, bà N1 quản lý, sử dụng và trả giá trị cho ông D gồm tiền đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ½ tiền chênh lệch tăng giá trị quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm giao đất cho ông T3, bà N1 sử dụng và trả giá trị đất cho ông D gồm tiền nhận chuyển nhượng đất và ½ giá trị chênh lệch là có căn cứ. Tòa án cấp phúc thẩm giao cho bà T1, bà T sử dụng và thanh toán ½ giá trị chênh lệch cho ông D là không đúng.

[13] Đối với đơn đề nghị giám đốc thẩm của ông Trần Văn S (đại diện theo ủy quyền của ông Võ Hoàng D) ngày 26/3/2021 cho rằng Tòa án cấp phúc thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông D và trả lại cho ông D phần giá trị bằng tiền nhưng việc định giá lại rất thấp (chỉ bằng 1/3 giá trị tài sản), về vấn đề này khi giải quyết lại vụ án Tòa án cần xem xét nếu giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp không phù hợp với thực tế và đương sự có đơn yêu cầu định giá lại tài sản thì Tòa án xem xét định giá lại để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 56/2021/KN-DS ngày 27/9/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 71/2021/DS-PT ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Tthành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về vụ án *"Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đứng tên quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Võ Hoàng D, Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển nhà SCL (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển VN) với bị đơn là bà Nguyễn Anh T, bà Nguyễn Anh T1, Công ty trách nhiệm

hữu hạn Một thành viên Thương mại – Du lịch lữ hành NN, ông Võ Trí T3, bà Lê Thị N1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC;
- VKSNDTC (Vụ 9);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang (Kèm Hồ sơ vụ án);
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, HS, PCA phụ trách.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Văn Du