

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 07/2025/DS-PT

Ngày: 15/01/2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thuý Linh

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 170/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 178/2024/QĐ-PT ngày 27/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Ngọc Thị, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Ngọc Thị: Bà Huỳnh Thị Linh, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Ngọc Thị là: Luật sư Trịnh Duy Thanh. Địa chỉ: Số 1806/127/70, Huỳnh Tấn Phát, thị trấn Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh. Là Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn Đức Khang, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Thiều Thị Ân, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 57, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số 116A, Tầm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Thiều Thị Ân là: Ông Nguyễn Sỹ Bằng, sinh năm 1996 và anh Huỳnh Nam, sinh năm 1997. Cùng địa chỉ: Số 116A Tầm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. *(Có mặt).*

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

1. Anh Huỳnh Văn Đạt, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị Thúy An, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: Số 6A/8, tổ 8, khu vực 1, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số 133, ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. *(Vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy An là: Anh Huỳnh Văn Đạt, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 6A/8, tổ 8, khu vực 1, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số 133, ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. *(Vắng mặt).*

2. Anh Lê Đình Hiền, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 57, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Đình Hiền là: Anh Trần Văn Á, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 357X/15, đường F4, khu dân cư Bình Nhứt, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. *(Có mặt).*

3. Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm. Địa chỉ: Số 47, đường Phan Đình Phùng, phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị Niềm - Trưởng Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm. *(Có đơn xin vắng mặt).*

4. Ông Huỳnh Văn Vàng, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Vàng: Bà Huỳnh Thị Linh, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. *(Có mặt).*

5. Cháu Huỳnh Quang Lộc, sinh năm 2011 và cháu Huỳnh My My, sinh năm 2016. Cùng địa chỉ: Ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Huỳnh Quang Lộc và cháu Huỳnh My My là anh Huỳnh Văn Đạt, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị Thúy An, sinh năm 1990. Cùng địa chỉ: Số 6A/8, tổ 8, khu vực 1, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số 133, ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Ngọc Thị là bà Huỳnh Thị Linh, trình bày: Bà Đặng Ngọc Thị là người đứng tên quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất tại ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; gồm: Diện tích 2.835m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 08; diện tích 4.154m² đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 08; diện tích 7.018m² đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 299, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 28/5/2018. Vào tháng 6 năm 2018, anh Huỳnh Văn Đạt là con ruột của bà Thị có hỏi mượn bà Thị 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thế chấp vay tiền tại ngân hàng lấy tiền làm vốn làm ăn và bà Đặng Ngọc Thị đã đồng ý. Ngày 11/6/2018, bà Thị và anh Đạt đến Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm để ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 2837 với nội dung ủy quyền cho anh Đạt được quyền quản lý, sử dụng và thực hiện các giao dịch về tài sản như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thanh lý hợp đồng thế chấp, cho thuê... Thời hạn ủy quyền 12 tháng kể từ ngày công chứng.

Sau khi bà Thị ký ủy quyền cho anh Đạt thì anh Đạt không vay được tiền ngân hàng mà anh Đạt sử dụng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để cầm cố cho bà Thiệu Thị Ân vay tiền. Khi vay tiền, bà Ân yêu cầu anh Đạt phải ký ủy quyền lại cho bà Ân toàn bộ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để đảm bảo trả nợ vay. Sau đó, anh Đạt đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà Ân số 383B ngày 15/6/2018 tại Văn phòng Công chứng 24H thành phố Cần Thơ. Do anh Đạt chưa trả được nợ và thời hạn ủy quyền cũng sắp hết hiệu lực nên vào ngày 26/4/2019, bà Ân đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Cao Thị Niềm để chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất số 280, 284, 299, cùng tờ bản đồ số 08 do bà Đặng Ngọc Thị đứng tên quyền sử dụng đất cho anh Lê Đình Hiền với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Mục đích là để đảm bảo cho việc trả nợ của anh Đạt.

Bà Thị xác định việc anh Đạt ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Ân vào ngày 15/6/2018 là giao dịch giả tạo che dấu cho giao dịch vay tiền giữa anh Đạt và bà Ân. Hiện tại các diện tích đất trên gia đình bà Thị đang quản lý và sử dụng. Trên đất còn có căn nhà tình nghĩa do Nhà nước xây tặng cho bà Thị từ năm 2001, và căn nhà của vợ chồng bà Thị xây dựng từ năm 2002, mô mã của gia đình bà Thị, nhiều cây trồng trên đất. Việc bà Ân ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là không đúng với hiện trạng quyền sử dụng đất gia đình bà Thị đã sử dụng ổn định; cũng không phù hợp với quy định của pháp luật, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thị.

Nay bà Thị yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Niềm số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2019 giữa bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền. Ngoài ra người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Linh thay đổi bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thị đối với bà Ân. Bà Thị yêu cầu Tòa án buộc anh Lê Đình Hiền trả lại cho bà Thị 03 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018.

Tại đơn phản tố đề ngày 19/3/2024, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Thiều Thị Ân trình bày: Vào ngày 15/6/2018, bà Thiều Thị Ân với anh Huỳnh Văn Đạt có ký kết hợp đồng ủy quyền lại với nhau tại Văn phòng Công chứng 24H, trong phạm vi ủy quyền thì bên được ủy quyền bà Ân được quyền quản lý, sử dụng và thực hiện các giao dịch về tài sản như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, thanh lý hợp đồng thế chấp, cho thuê, được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động, gia hạn đất, khai thuế, nộp thuế (nếu có) và nộp các khoản phí khác liên quan; trong phạm vi ủy quyền bà Ân được toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến công việc được ủy quyền đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583612, số vào sổ CS03663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583346, số vào sổ CS 03664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583347, số vào sổ CS 03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền lại xong, anh Đạt đã giao cho bà Ân 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Thực chất, hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2018 được ký kết giữa bà Ân và anh Đạt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất của bà Thị tại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do anh Đạt là người nhận ủy quyền của bà Đặng Ngọc Thị ký với bà Ân để anh Đạt chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Ân với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng ủy quyền nêu trên, bà Ân có xuống xem đất và trên đất có nhà nhưng không có ai ở trên đất. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền xong, anh Đạt đã giao cho bà Ân 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, bà Ân đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho anh Đạt nhận số tiền 1.400.000.000 đồng làm 03 lần. Sau khi thỏa thuận xong Đạt xin bà Ân cho anh Đạt lưu cư 03 tháng để tìm nơi ở mới và di dời đồ vật đi để giao nhà và đất cho bà Ân. Khi hết thời gian lưu cư bà Ân có liên lạc bằng điện thoại với anh Đạt để kêu gia đình anh Đạt giao nhà và đất cho bà Ân nhưng không liên lạc được với anh Đạt. Mục đích bà Ân nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ anh Đạt để chuyển nhượng lại cho người khác kiếm lời nên bà Ân không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đạt mà bà Ân mới ký hợp đồng ủy quyền nêu trên với anh Đạt. Sau đó bà Ân đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho anh Lê Đình Hiền toàn bộ diện tích đất của bà Ân đã nhận chuyển nhượng đất từ anh Đạt. Đến ngày 26/4/2019, bà Ân và anh Hiền có xuống phần đất của anh Đạt để xem xét và lúc đó cũng không có người ở trên căn nhà trên đất. Cùng ngày, bà Ân đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hiền tại Phòng Công chứng Cao Thị Niềm có nội dung bà Đặng Ngọc Thị và anh Huỳnh Văn Đạt chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất như trên cho anh Lê Đình Hiền với giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 500.000.000 đồng. Thực chất, giá chuyển nhượng đất hai bên đã giao dịch với nhau là 2.000.000.000 đồng. Sau khi ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng trên, anh Hiền đã giao tiền cho bà Ân nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Trước và sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng đất, bà Ân đã thông báo cho anh Đạt biết việc bà Ân đã chuyển nhượng cho anh Hiền 03 diện tích đất trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Đặng Ngọc Thị đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu anh Đạt tháo dỡ, di dời đồ đạc trong nhà và tài sản khác gắn liền với đất để giao đất và nhà cho bà Ân để bà Ân giao nhà và đất cho anh Hiền.

Nay bà Thiệu Thị Ân không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc Thị do việc bà Ân và anh Lê Đình Hiền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/4/2019 là hợp pháp, không trái quy định của pháp luật, hợp đồng trên đã có hiệu lực pháp luật. Bà Ân đã giao tiền đủ cho anh Đạt và bà Ân cũng đã giao cho anh Hiền giữ 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 03 diện tích đất trên. Nay bà Thiệu Thị Ân có yêu cầu phản tố đối với bà Đặng Ngọc Thị về việc bà Thiệu Thị Ân yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-

SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm vào ngày 26/4/2019 giữa bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền và buộc bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt có trách nhiệm di dời đồ đạc, trả lại cho anh Hiền căn nhà và đất tại địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, chiếu theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt các số CN583612 (thửa đất số 280, diện tích 2.835m²), CN583346 (thửa đất số 284, diện tích 4154m²), CN583347 (thửa đất số 299, diện tích 7.018m²); cùng tờ bản đồ số 08 vì bà Ân đã chuyển nhượng cho anh Lê Đình Hiền.

Tại các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Văn Đạt, cũng người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy An và cũng là người đại diện theo pháp luật của cháu Huỳnh Quang Lộc và Huỳnh My My trình bày: Do anh Huỳnh Văn Đạt và chị Nguyễn Thị Thúy An cần tiền để làm ăn nên anh Huỳnh Văn Đạt có mượn của bà Đặng Ngọc Thị (mẹ anh Đạt) 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất tại các thửa đất số 280, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.835m²; thửa đất số 284, tờ bản đồ số 08, diện tích 4.154m², và thửa đất số 299, tờ bản đồ số 08 diện tích 7.018m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018 để anh Huỳnh Văn Đạt thế chấp vay vốn tại ngân hàng và bà Thị đồng ý. Ngày 11/6/2018, bà Đặng Ngọc Thị cùng với anh Huỳnh Văn Đạt đến Phòng công chứng Cao Thị Niềm ký hợp đồng ủy quyền có nội dung ủy quyền cho anh Đạt được toàn quyền định đoạt, sử dụng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, các ngân hàng anh Đạt liên hệ để vay tiền nhưng số tiền các ngân hàng cho anh Đạt vay không nhiều, không đủ để làm ăn nên anh Đạt mới vay tiền của bà Thiều Thị Ân số tiền 500.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận lãi suất 11%/tháng, hàng ngày, anh Đạt trả cho bà Ân số tiền 7.500.000 đồng/01 ngày, bao gồm cả gốc và tiền lãi suất, trả hết số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh trong thời hạn 90 ngày, cứ một ngày anh Đạt trả cho bà Ân số tiền 7.500.000 đồng. Anh Đạt là người trực tiếp vay tiền của bà Ân và nhận một lần số tiền 500.000.000 đồng tại nhà của bà Ân. Khi nhận tiền của bà Ân anh Đạt có ký biên nhận tiền của bà Ân và bà Ân giữ biên nhận tiền này. Để bảo đảm cho khoản vay của anh Đạt thì bà Ân yêu cầu anh Đạt ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Ân. Nội dung ủy quyền như bà Thị đã ủy quyền cho anh Đạt vào ngày 15/6/2018. Bà Ân được toàn quyền quyết định các quyền của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 thửa đất nêu trên và anh Đạt đã ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Ân cùng ngày mà anh Đạt nhận tiền vay của bà Ân tại Phòng Công chứng 24H, thành phố Cần Thơ. Việc anh Đạt ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Ân là hoàn toàn tự nguyện, không có ai ép buộc, mục đích

của anh Đạt ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Ân nhằm mục đích bảo đảm cho số tiền vay 500.000.000 đồng của anh Đạt đã vay của bà Ân. Việc thoả thuận giữa anh và bà Ân thì anh Đạt không thông báo cho bà Thị biết. Khi ký xong hợp đồng ủy quyền thì anh Đạt cũng giao cho bà Ân quản lý bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 thửa đất nêu trên do bà Thị đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau khi vay tiền cho đến nay, anh Đạt đã trả cho bà Ân được số tiền 100.000.000 đồng trong 15 ngày sau khi nhận tiền vay xong. Đến khoảng ngày 30/6/2018, anh Đạt không có trả cho bà Ân thêm khoản tiền nào. Khi anh Đạt trả tiền cho bà Ân thì anh Đạt chỉ đưa tiền mặt cho bà Ân nhận và bà Ân tự mình ghi vào sổ của bà Ân để theo dõi, khi anh Huỳnh Văn Đạt trả tiền vay cho bà Thiều Thị Ân được số tiền 100.000.000 đồng thì cũng không có ai khác trực tiếp chứng kiến, cũng không có chứng cứ gì chứng minh hết.

Do anh Huỳnh Văn Đạt không thực hiện đúng theo cam kết trả nợ nên vào ngày 26/4/2019, bà Thiều Thị Ân đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Đình Hiền là con ruột của bà Thiều Thị Ân tại Phòng Công chứng Cao Thị Niềm có nội dung bà Đặng Ngọc Thị và anh Huỳnh Văn Đạt chuyển nhượng diện tích đất của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 thửa đất nêu trên do bà Đặng Ngọc Thị đứng tên cho anh Lê Đình Hiền với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; đúng số tiền mà anh Huỳnh Văn Đạt đã vay của bà Thiều Thị Ân. Khi bà Thiều Thị Ân ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Đình Hiền thì anh Huỳnh Văn Đạt hoàn toàn không hay biết. Do vào ngày 16/4/2019, anh Huỳnh Văn Đạt bị bệnh trĩ độ 4 phải nhập viện phẫu thuật.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho đến nay, anh Lê Đình Hiền vẫn chưa nhận 03 diện tích đất tại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 03 thửa đất nêu trên. Bà Đặng Ngọc Thị đang quản lý và sử dụng các diện tích đất của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 thửa đất nêu trên. Đồng thời, anh Lê Đình Hiền vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 03 thửa đất nêu trên.

Nay anh Huỳnh Văn Đạt và chị Nguyễn Thị Thúy An đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Niềm số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2019 giữa bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền; đất tọa lạc tại ấp Nhà

Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; buộc anh Lê Đình Hiền trả lại cho bà Đặng Ngọc Thị bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583612, số vào sổ CS03663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 28/5/2018; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583646, số vào sổ CS03664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 28/5/2018 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583347, số vào sổ CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 28/5/2018.

Anh Huỳnh Văn Đạt và chị Nguyễn Thị Thúy An không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Thiều Thị Ân và cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập của anh Lê Đình Hiền do anh Huỳnh Văn Đạt xác định hợp đồng ủy quyền đề ngày 15/6/2018 là hợp đồng giả tạo bảo đảm cho hợp đồng vay tiền của anh Huỳnh Văn Đạt với bà Thiều Thị Ân, chứ gia đình anh Huỳnh Văn Đạt, bà Đặng Ngọc Thị không có chuyển nhượng đất cho anh Lê Đình Hiền. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền lập ngày 26/4/2019 là không đúng, không có thật. Anh Huỳnh Văn Đạt cũng đã nhiều lần xin bà Thiều Thị Ân cho anh Huỳnh Văn Đạt được trả dần số tiền vay của anh Huỳnh Văn Đạt còn nợ bà Thiều Thị Ân là 400.000.000 đồng nhưng bà Thiều Thị Ân không đồng ý cho anh Huỳnh Văn Đạt.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 19/3/2024, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Đình Hiền là anh Trần Văn Á trình bày: Vào ngày 15/6/2018, anh Huỳnh Văn Đạt đã ủy quyền lại cho bà Thiều Thị Ân thông qua Hợp đồng ủy quyền số công chứng 954, công chứng tại Văn phòng Công chứng 24H với nội dung bà Thiều Thị Ân được quyền quản lý, sử dụng và thực hiện các giao dịch về tài sản như: Chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp... đối với phần đất có tổng diện tích 14.007m², kể cả thỏa thuận giá chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng. Căn cứ vào giấy ủy quyền trên, ngày 26/4/2019, bà Thiều Thị Ân chuyển nhượng lại phần đất và tài sản gắn liền với đất có tổng diện tích 14.007m² chiếu theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt các số CN583612, thửa đất số 280, diện tích 2835m²; CN583346, thửa đất số 284, diện tích đất 4.154m²; CN583347, thửa đất số 299, diện tích 7.018m²; cùng tờ bản đồ số 08; đất tọa lạc ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá nhà nước là 500.000.000 đồng; thực chất giá hai bên thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng. Cùng ngày ký hợp đồng trên, anh Hiền đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà Ân theo đúng giá thỏa thuận của hai bên là 2.000.000.000 đồng; đồng thời bà Ân đã giao cho anh Hiền bản chính 03 Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Đồng thời, bà Thiều Thị Ân lập văn bản bàn giao đất và nhà, tài sản gắn liền với đất cho anh Lê Đình Hiền do trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ghi nhận nhà, tài sản gắn liền với đất. Khi bà Ân chuyển nhượng nhà đất cho anh Hiền thì nhà và đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch và đất cũng không có tranh chấp. Anh Hiền đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền của bà Ân đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập để thực hiện giao dịch dân sự thì hành vi giao dịch của anh Hiền là có căn cứ pháp luật. Việc Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 280, 284, 299; cùng tờ bản đồ số 08 lập ngày 26/4/2019 giữa anh Hiền và bà Ân là đúng quy định của pháp luật. Như vậy, mặc dù giao dịch trước đó, giữa bà Ân và anh Đạt bị vô hiệu và bị hủy thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 280, 284, 299; cùng tờ bản đồ số 08 lập ngày 26/4/2019 giữa anh Hiền và bà Ân không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Anh Hiền xác định anh Hiền là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng nhà và đất nên anh Hiền có quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất đối với nhà đất tranh chấp và bà Đặng Ngọc Thị và anh Huỳnh Văn Đạt phải có nghĩa vụ giao trả đất cho anh Hiền; đối với thiệt hại của bà Đặng Ngọc Thị thì bà Đặng Ngọc Thị khởi kiện anh Huỳnh Văn Đạt thành vụ kiện khác. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, anh Hiền tiến hành thủ tục chỉnh lý sang tên anh Hiền đứng tên quyền sử dụng đất thì bà Đặng Ngọc Thị ngăn chặn.

Nay anh Hiền không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc Thị đối với bà Thiều Thị Ân, anh Hiền không đồng ý trả lại cho bà Đặng Ngọc Thị 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đặng Ngọc Thị đứng tên quyền sử dụng. Anh Hiền yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hiền với bà Ân số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm lập ngày 26/4/2019, anh Hiền được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất có tổng diện tích 14.007m², chiếu theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt các số CN583612 (thửa đất số 280, diện tích 2.835m²), CN583346 (thửa đất số 284, diện tích 4154m²), CN583347 (thửa đất số 299, diện tích 7.018m²); cùng tờ bản đồ số 08. Buộc bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt có trách nhiệm di dời đồ đạc, trả lại cho anh Lê Đình Hiền căn nhà và đất tại địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu và buộc trực xuất bà Đặng Ngọc Thị và những người đang sinh sống trong căn nhà tại đất tranh chấp ở địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu ra khỏi vị trí nhà để giao trả quyền sử dụng đất cho anh Lê Đình Hiền.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm trình bày:* Ngày 26/4/2019 tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm

có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 280, 284, 299, cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt, người đại diện ủy quyền là bà Thiệu Thị Ân với bên nhận chuyển nhượng anh Lê Đình Hiền. Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm khẳng định về hồ sơ, thủ tục, trình tự, quy trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt, người đại diện ủy quyền là bà Thiệu Thị Ân với bên nhận chuyển nhượng anh Lê Đình Hiền đều thực hiện đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm không thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng số 1693 ngày 26/4/2019.

Theo người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Vàng là bà Huỳnh Thị Linh trình bày: Ông Huỳnh Văn Vàng là chồng của bà Đặng Ngọc Thị, ông Huỳnh Văn Vàng thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Ngọc Thị là bà Huỳnh Thị Linh. Nay ông Huỳnh Văn Vàng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc Thị đối với bà Thiệu Thị Ân và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Thiệu Thị Ân và cũng không đồng ý với yêu cầu độc lập của anh Lê Đình Hiền.

Từ nội dung trên, Bản án số 48/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc Thị đối với bà Thiệu Thị Ân về việc bà Đặng Ngọc Thị yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Niềm số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập vào ngày 26/4/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt, người đại diện theo ủy quyền bà Thiệu Thị Ân với bên nhận chuyển nhượng anh Lê Đình Hiền; đất tọa lạc tại ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; buộc anh Lê Đình Hiền phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Ngọc Thị bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583612, số vào sổ CS03663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583646, số vào sổ CS03664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583347, số vào sổ CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thiệu Thị Ân đối với bà Đặng Ngọc Thị về việc bà Thiệu Thị Ân yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm lập vào ngày 26/4/2019 giữa bà Thiệu Thị Ân và anh Lê Đình Hiền và buộc bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt có trách nhiệm di dời đồ đạc, trả lại cho anh Lê Đình Hiền căn nhà và đất tại địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, chiếu theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt các số CN583612 (thửa đất số 280, diện tích 2.006,6m²), CN583346 (thửa đất số 284, diện tích 4.301,8m²), CN583347 (thửa đất số 299, diện tích 7.047m²); cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Nhà Dài B, Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Đình Hiền đối với bà Đặng Ngọc Thị về việc anh Lê Đình Hiền yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Đình Hiền với bà Thiệu Thị Ân số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm lập vào ngày 26/4/2019, anh Lê Đình Hiền được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất có tổng diện tích 13.355,4m², chiếu theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt các số CN583612 (thửa đất số 280, diện tích 2.006,6m²), CN583346 (thửa đất số 284, diện tích 4.301,8m²), CN583347 (thửa đất số 299, diện tích 7.047m²); cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; buộc bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt có trách nhiệm di dời đồ đạc, trả lại cho anh Lê Đình Hiền căn nhà và đất tại địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu và buộc trục xuất bà Đặng Ngọc Thị và những người đang sinh sống trong căn nhà tại đất tranh chấp ở địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu ra khỏi vị trí nhà để giao trả quyền sử dụng đất cho anh Lê Đình Hiền.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Niềm số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập vào ngày 26/4/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt, người đại diện theo ủy quyền bà Thiệu Thị Ân với bên nhận chuyển nhượng anh Lê Đình Hiền tại các thửa đất số 280, 284, 299, cùng tờ bản đồ số 8, diện tích đất theo đo đạc thực tế 13.355,4m²; đất tọa lạc tại ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu.

Buộc anh Lê Đình Hiền phải có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Ngọc Thị bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583612, sổ vào sổ CS03663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583646, số vào sổ CS03664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583347, số vào sổ CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, ông Nguyễn Sỹ Bằng là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Thiều Thị Ân kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 26/4/2019 giữa bà Ân với anh Hiền, buộc bà Thị, anh Đạt có trách nhiệm di dời đồ đạc, trả lại cho anh Hiền căn nhà và đất tại địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Trần Văn Á là người đại diện theo uỷ quyền của anh Lê Đình Hiền là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hiền với bà Ân tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niêm lập ngày 26/4/2019; anh Hiền được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, chỉnh lý sang tên QSDĐ có tổng diện tích 14.007m², tại các thửa đất số 280, 284, 299, cùng tờ bản đồ số 08; Buộc bà Thị, anh Đạt có trách nhiệm di dời đồ đạc, trả lại cho anh Hiền căn nhà và đất tại địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu và trục xuất bà Thị cùng những người đang sinh sống trong căn nhà để giao trả quyền sử dụng đất cho anh Hiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Ngọc Thị là Luật sư Trịnh Duy Thanh trình bày: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền thực hiện không có thật mà chỉ để hợp thức hóa việc đảm bảo cho việc vay tiền của anh Huỳnh Văn Đạt với bà Thiều Thị Ân. Anh Lê Đình Hiền và bà Thiều Thị Ân trình bày đã chuyển nhượng với giá 2 tỷ đồng nhưng đây chỉ là lời khai từ một phía nên không có căn cứ chấp nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền là chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất nhưng thực tế đối tượng quyền sử dụng đất có

nhà cửa kiên cố, là ngôi nhà tình nghĩa được nhà nước xây dựng cho mẹ việt nam anh hùng, có 09 ngôi mộ kiên cố trên đất của gia đình bà Đặng Ngọc Thị. Tuy nhiên, bà Ân và anh Hiền không có bất cứ thỏa thuận nào liên quan đến việc chuyển nhượng các đối tượng trên đất này nên đối tượng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là không phù hợp và không chuyển giao được. Ngoài ra anh Huỳnh Văn Đạt không được ủy quyền chuyển nhượng mua bán tài sản trên đất cũng như không được ủy quyền bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho người mua nếu có. Như vậy, việc bà Ân với anh Hiền ký với nhau biên bản bàn giao nhà đất là trái pháp luật do không có sự đồng ý của bà Đặng Ngọc Thị. Từ đó, hợp đồng ủy quyền lại này đã vượt quá phạm vi ủy quyền của hợp đồng ủy quyền ban đầu và trái quy định tại khoản 2 Điều 564 Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thiệu Thị Ân và anh Lê Đình Hiền được giao kết theo hợp đồng ủy quyền lại nêu trên bị vô hiệu. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc Thị đối với bà Thiệu Thị Ân; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thiệu Thị Ân đối với bà Đặng Ngọc Thị; không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Đình Hiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các Thẩm phán, Thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Về án phí dân sự phúc thẩm bà Ân và ông Hiền phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ Bằng là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Thiệu Thị Ân và ông Trần Văn Á là người đại diện theo uỷ quyền của anh Lê Đình Hiền là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về hình thức và nội dung được thực hiện đúng quy định và được nộp trong thời hạn luật định tại

Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Cao Thị Niêm, anh Huỳnh Văn Đạt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ân và ông Hiền thấy rằng: Nguồn gốc đất các bên đương sự đã thông nhất xác định là đất của bà Đặng Ngọc Thị. Phần đất qua đo đạc thực tế diện tích có số đo và tứ cạnh như sau:

Phần thứ nhất, thửa đất số 280, tờ bản đồ số 08, đất ở và đất trồng cây lâu năm: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh Thi đang sử dụng, có số đo 46,54m; Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Tân đang sử dụng, có số đo 44,39m; Hướng Nam giáp đất bà Đặng Ngọc Thị đang sử dụng, có số đo 23,14m + 18,85m; Hướng Bắc giáp đường bê tông, có số đo 12,40m + 11,45m + 8,05m + 11,58m. Diện tích: 2.006,6m².

Phần thứ hai, thửa đất số 284, tờ bản đồ số 08, đất trồng lúa: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh Thi đang sử dụng, có số đo 36,20m + 25,59m + 17,84m + 10,04m; Hướng Tây giáp đất bà Dương Thị Hiền đang sử dụng, có số đo 21,02m + 33,38m + 37,16m; Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Tiền, có số đo 25,92m + 16,33m + 4,97m; Hướng Bắc giáp với đất bà Đặng Ngọc Thị, có số đo 23,14m + 18,85m. Diện tích: 4.301,8m².

Phần thứ ba, thửa đất số 299, tờ bản đồ số 09, đất trồng lúa: Hướng Đông giáp đất bờ kênh, có số đo 116,66m; Hướng Tây giáp đất ông Dương Văn Nam và ông Dương Văn Việt đang sử dụng, có số đo 20,98m + 7,35m + 16,55m + 22,34m + 13,14m + 32,15m + 8,56m + 17,50m + 5,58m + 4,86m + 5,06m + 5,04m; Hướng Nam giáp với đất ông Nguyễn Văn Cẩn, có số đo 16,82m + 43,10m + 1,51m; Hướng Bắc giáp với đất ông Biện Công Nhanh, có số đo 49,12m. Diện tích: 7.047m². Toàn bộ diện tích đất trên bà Thị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/2019 và hiện nay gia đình bà Thị đang quản lý và sử dụng.

Tại hợp đồng ủy quyền được lập ngày 11/6/2018 giữa bà Đặng Ngọc Thị và anh Huỳnh Văn Đạt có nội dung là bà Thị ủy quyền cho anh Đạt thực hiện các giao dịch về tài sản có liên quan đến 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất do bà Đặng Ngọc Thị đứng tên đối với các thửa đất 280, 284, 299, cùng tờ bản đồ số 08 như: chuyển nhượng (mua bán), tặng cho, thế chấp, thanh lý hợp đồng thế chấp, cho thuê đối với quyền sử dụng đất; Được ủy quyền lại cho bên thứ ba....; Thời hạn ủy quyền là 12 tháng.

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng ủy quyền giữa bà Thị và anh Đạt là đúng quy định của pháp luật. Tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền giữa bà Thị và anh Đạt có nội dung “*Bên B (anh Đạt) được ủy quyền lại cho bên thứ ba*”. Do đó, sau khi anh Đạt nhận ủy quyền từ bà Thị thì anh Đạt đã ký ủy quyền lại cho bà Thiều Thị Ân vào ngày 15/6/2018, tại Văn phòng công chứng 24H, thành phố Cần Thơ là vẫn còn trong thời hạn ủy quyền và đúng theo quy định tại Điều 564 Bộ luật Dân sự. Bà Ân xác định hợp đồng ủy quyền vào ngày 15/6/2018 được ký kết giữa bà và anh Đạt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thị tại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 280, 284, 299, cùng tờ bản đồ số 08, do anh Đạt là người nhận ủy quyền của bà Thị ký với bà Ân để anh Đạt chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Ân với giá 1.400.000.000đ. Tuy nhiên lời trình bày của bà Ân anh Đạt lại không thừa nhận hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2018 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời bà Ân trình bày, mà anh Đạt xác định hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2018 là để đảm bảo cho giao dịch vay tiền của anh Đạt đối với bà Ân với số tiền vay là 500.000.000đ. Bà Ân cho rằng bà đã giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đạt 03 lần với số tiền là 1.400.000.000đồng nhưng bà Ân không chứng minh được việc giao nhận tiền giữa bà và anh Đạt, và cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của bà là hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2018 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà Ân xác định ký kết với anh Đạt vào ngày 15/6/2018 tại Văn phòng công chứng 24H, thành phố Cần Thơ về hình thức chỉ là hợp đồng ủy quyền lại, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa bà Ân và Hiền lập vào ngày 26/4/2019 thấy rằng về hình thức: Bên chuyển nhượng là bà Thị, người đại diện theo ủy quyền là anh Đạt và anh Đạt ủy quyền lại cho bà Ân, bà Ân thực hiện giao dịch với bên nhận chuyển nhượng là anh Hiền. Khi tham gia giao kết các đương sự có đầy đủ

năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được xác định trên cơ sở tự nguyện giữa hai bên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được lập thành văn bản, có công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Theo hợp đồng ủy quyền lại vào ngày 15/6/2018, tại văn phòng công chứng 24H, thành phố Cần Thơ, bà Ân là người được anh Đạt ủy quyền lại thì bà Ân phải có nghĩa vụ thông báo cho bà Thị và anh Đạt biết về việc bà Ân ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hiền. Bà Ân cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hiền, bà Ân có thông báo bằng điện thoại cho anh Đạt biết, tuy nhiên anh Đạt không thừa nhận có sự việc như bà Ân trình bày. Bà Ân không có chứng cứ gì để chứng minh có việc thông báo cho anh Đạt và bà Thị biết về việc bà Ân ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hiền. Theo khoản 2 Điều 564 Bộ luật Dân sự về ủy quyền lại có quy định: “...2. Việc ủy quyền lại không được vượt quá phạm vi ủy quyền ban đầu” và khoản 1 Điều 565 của Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của người được ủy quyền: “Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó”. Đồng thời tại khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ủy quyền ngày 11/6/2018 giữa bà Thị và anh Đạt về nghĩa vụ và quyền của anh Đạt là phải thông báo cho bà Thị về việc thực hiện công việc ủy quyền. Việc bà Ân không có thông báo cho anh Đạt và bà Thị biết việc bà Ân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Hiền là đã vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 280, 284, 299, cùng tờ bản đồ số 08, không có tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/8/2023 (BL 184-187) đã xác định trên thửa đất số 280, tờ bản đồ số 08, có 01 căn nhà chính diện tích 148,68m², 01 căn nhà sàn diện tích 44,25m² và trên thửa đất số 284, tờ bản đồ số 08 có 01 nền mộ trong đó có 09 ngôi mộ xây gạch. Các tài sản gắn liền với đất mà bà Ân chuyển nhượng cho anh Hiền là tài sản thuộc quyền sử dụng của bà Thị và ông Huỳnh Văn Vàng. Thấy rằng, tại hợp đồng ủy quyền lập ngày 11/6/2018, bà Thị không có ủy quyền cho anh Đạt được quyền quyết định đối với các tài sản gắn liền với đất nên anh Đạt cũng không được ủy quyền lại cho bà Ân được quyền quyết định đối với tài sản gắn liền với đất.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/6/2024 của bà Ân và tại phiên toà người đại diện của bà Ân xác định là ngày 26/4/2019 bà Ân và anh Hiền có xuống phần đất của anh Đạt để xem xét và lúc đó cũng không có người ở trên căn nhà

trên đất. Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 22/8/2024 của Toà án đối với ông Phạm Văn Phương là trưởng ấp Nhà Dài B, đã xác định: Trong quá trình công tác và sinh sống tại địa phương ông biết được bà Đặng Ngọc Thị sinh sống ổn định trên địa bàn ấp Nhà Dài B từ trước đến nay. Căn nhà gắn liền với đất mà gia đình bà Thị đang quản lý, sử dụng như hiện nay là nơi ở duy nhất của bà Thị tại địa phương. Như vậy, việc bà Ân và anh Hiền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có ý kiến đồng ý của bà Thị trong khi phần đất chuyển nhượng có căn nhà gắn liền với đất mà gia đình bà Thị đang quản lý, sử dụng là nơi ở duy nhất và trên đất còn có 01 nền mộ trong đó có 09 ngôi mộ của gia đình bà Thị. Theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự: *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*. Từ quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được lập ngày 26/4/2019 giữa bà Ân và anh Hiền đã vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ân và anh Hiền lập ngày 26/02/2019. Do không được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các nội dung kháng cáo còn lại của bà Ân và anh Hiền cũng không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Sỹ Bằng là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Thiều Thị Ân và ông Trần Văn Á là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Đình Hiền là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; có căn cứ chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền không được chấp nhận nên bà Ân và anh Hiền mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Thiều Thị Ân và ông Lê Đình Hiền. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 131, 408, 502, 562, 564, 565, 568 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 2, 5, 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Ngọc Thị đối với bà Thiều Thị Ân về việc bà Đặng Ngọc Thị yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Niêm số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD lập vào ngày 26/4/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt, người đại diện theo ủy quyền bà Thiều Thị Ân với bên nhận chuyển nhượng anh Lê Đình Hiền; đất tọa lạc tại ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; buộc anh Lê Đình Hiền phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đặng Ngọc Thị bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583612, sổ vào sổ CS03663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583646, sổ vào sổ CS03664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583347, sổ vào sổ CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thiều Thị Ân đối với bà Đặng Ngọc Thị về việc bà Thiều Thị Ân yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niêm lập vào ngày 26/4/2019 giữa bà Thiều Thị Ân và anh Lê Đình Hiền và buộc bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt có trách nhiệm di dời đồ đạc, trả lại cho anh Lê Đình Hiền căn nhà và đất tại địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu, chiếu theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt các số CN583612 (thửa đất số 280, diện tích 2.006,6m²), CN583346 (thửa đất số 284, diện tích

4.301,8m²), CN583347 (thửa đất số 299, diện tích 7.047m²); cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Nhà Dài B, Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Lê Đình Hiền đối với bà Đặng Ngọc Thị về việc anh Lê Đình Hiền yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Đình Hiền với bà Thiệu Thị Ân số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Cao Thị Niềm lập vào ngày 26/4/2019, anh Lê Đình Hiền được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất có tổng diện tích 13.355,4m², chiếu theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần lượt các số CN583612 (thửa đất số 280, diện tích 2.006,6m²), CN583346 (thửa đất số 284, diện tích 4.301,8m²), CN583347 (thửa đất số 299, diện tích 7.047m²); cùng tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu; buộc bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt có trách nhiệm di dời đồ đạc, trả lại cho anh Lê Đình Hiền căn nhà và đất tại địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu và buộc trục xuất bà Đặng Ngọc Thị và những người đang sinh sống trong căn nhà tại đất tranh chấp ở địa chỉ ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu ra khỏi vị trí nhà để giao trả quyền sử dụng đất cho anh Lê Đình Hiền.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Niềm số công chứng 001693, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD được xác lập vào ngày 26/4/2019 giữa bên chuyển nhượng bà Đặng Ngọc Thị, anh Huỳnh Văn Đạt, người đại diện theo ủy quyền bà Thiệu Thị Ân với bên nhận chuyển nhượng anh Lê Đình Hiền tại các thửa đất số 280, 284, 299, cùng tờ bản đồ số 8, diện tích đất theo đo đạc thực tế 13.355,4m²; đất tọa lạc tại ấp Nhà Dài B, xã Châu Hưng A, huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu vô hiệu.

5. Buộc anh Lê Đình Hiền phải có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Ngọc Thị bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583612, số vào sổ CS03663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583646, số vào sổ CS03664 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CN 583347, số vào sổ CS03665 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Đặng Ngọc Thị vào ngày 28/5/2018.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Thiệu Thị Ân phải chịu số tiền 6.273.709 đồng (Sáu triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm lẻ chín đồng). Bà Đặng Ngọc Thị đã dự nộp tạm ứng số tiền 6.273.709 đồng (Sáu triệu hai trăm bảy mươi ba

ngàn bảy trăm lẻ chín đồng) đã chi phí hết nên buộc bà Thiều Thị Ân phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đặng Ngọc Thị số tiền 6.273.709 đồng (Sáu triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm lẻ chín đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thiều Thị Ân phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu. Anh Lê Đình Hiền phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Thiều Thị Ân đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003960 ngày 19/3/2024 được chuyển thu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà Thiều Thị Ân còn phải tiếp tục nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Anh Lê Đình Hiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003959 ngày 19/3/2024 được chuyển thu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự không có giá ngạch.

Bà Đặng Ngọc Thị đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001464 ngày 03/3/2023 được hoàn lại tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thiều Thị Ân đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004248 ngày 12/9/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (do anh Nguyễn Sỹ Bằng nộp thay) được chuyển thu án phí

Anh Lê Đình Hiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004249 ngày 12/9/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu (do anh Nguyễn Sỹ Bằng nộp thay) được chuyển thu án phí.

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

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

Nơi nhận

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh Lợi;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS

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

LÊ THỊ THUÝ LINH