

Bản án số: 22/2025/DS-PT

Ngày: 10-01-2025

“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

• **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Ông Phạm Văn Diệp;

2 Ông Nguyễn Văn Bình.

Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Tài, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 387/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024, về tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 605/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Đặng Thị Bạch T, sinh năm 1997; nơi cư trú: Tổ A, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn: Anh Lê Nhất H, sinh năm 1988; nơi cư trú: Xóm K, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1992; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 27-3-2024); có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Đỗ Thị Ngọc O, sinh năm 1987; nơi cư trú: Xóm K, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Đỗ Thị Ngọc O: Anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1992; nơi cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 27-3-2024); có mặt.

2. Anh Đặng Hoàng N, sinh năm 1989; nơi cư trú: Tổ F, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Bà Lê Kim B, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ F, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Văn phòng C; trụ sở: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn H1, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

5. Văn phòng C1; trụ sở: Số C, Đường P, khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ninh Thanh H2, chức vụ: Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Đặng Thị Bạch T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27-12-2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 16-5-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Đặng Thị Bạch T trình bày:

Ngày 29-6-2022, chị T có vay của anh Lê Nhất H số tiền 950.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, không làm giấy vay tiền nhưng có làm hợp đồng cầm cố. Tài sản cầm cố là quyền sử dụng đất diện tích 361,3 m², thửa 471, tờ bản đồ số 41, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do chị T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ); trên đất có 01 nhà cấp 4, mái tôn, la phong, vách tường, nền gạch men; 01 nhà tiền chế khung sắt, mái tôn; hàng rào lưới B40. Hai bên không thỏa thuận thời gian trả nợ, khi nào chị T trả nợ thì lấy lại GCNQSDĐ. Cùng ngày 29-6-2022, chị T và anh H ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Bùi Văn H1, nội dung anh H được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, đặt cọc đối với quyền sử dụng đất chị T cầm cố cho anh H.

Sau khi vay, chị T đã trả cho anh H tổng cộng 418.000.000 đồng tiền lãi, cụ thể: Ngày 29-6-2022 trả 38.000.000 đồng ghi mặt sau hợp đồng cầm cố; ngày 25-8-2022 chuyển khoản 44.000.000 đồng; ngày 01-10-2022 chuyển khoản 20.000.000 đồng; ngày 03-11-2022 chuyển khoản 50.000.000 đồng. Sau ngày 03-11-2022 đến tháng 6-2023 chị T trả thêm tiền lãi cho anh H nhiều lần, tổng cộng là 266.000.000 đồng nhưng không có gì chứng minh. Từ tháng 7-2023 đến nay, chị T ngưng trả tiền lãi và có liên lạc với anh H, xin lấy lại GCNQSDĐ để thế chấp vay Ngân hàng trả lại tiền vay cho anh H nhưng anh H không đồng ý. Đến ngày 27-10-2023 tại Văn phòng C2, anh H và chị Đỗ Thị Ngọc O (vợ anh H) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCNQSDĐ) đối

với tài sản chị T cầm cố và ủy quyền cho anh H là quyền sử dụng đất diện tích 361,3 m², thửa 471, tờ bản đồ số 41, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do chị T đứng tên trong GCNQSDĐ.

Nay chị T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 29-6-2022 giữa chị Đặng Thị Bạch T và anh Lê Nhất H; hợp đồng ủy quyền ngày 29-6-2022 giữa chị T và anh H và HĐCNQSDĐ ngày 27-10-2023 giữa bên chuyển nhượng là chị T do anh H là đại diện ủy quyền, bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Ngọc O đối với QSDĐ diện tích 361,3 m², thửa 471, tờ bản đồ số 41, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do chị Đặng Thị Bạch T đứng tên trong GCNQSDĐ vô hiệu.

Chị T đồng ý trả lại cho anh H số tiền vay 950.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật nhưng yêu cầu khấu trừ tiền lãi chị T đã trả cho anh H vượt quá quy định của pháp luật. Căn cứ chị T khởi kiện là hợp đồng cầm cố ngày 29-6-2022 chưa được công chứng, chứng thực và chưa được đăng ký giao dịch bảo đảm; hợp đồng ủy quyền ngày 29-6-2022 và HĐCNQSDĐ ngày 27-10-2023 là giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay giữa chị T và anh H.

Chị T không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của anh H vì anh H thi hành án cho chị T khi chưa được sự đồng ý của chị T và chị T đang đề nghị giải quyết giám đốc thẩm đối với bản án số 307/2023/DS-PT, ngày 23-8-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 16-5-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Lê Nhất H và người đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Hoàng D trình bày:

Anh H thống nhất với lời trình bày của chị Đặng Thị Bạch T về số tiền anh H cho chị T vay, lãi suất vay và tài sản cầm cố; nhưng có thỏa thuận thời hạn trả nợ là 01 năm và không được trả tiền lãi trễ 02 tháng, nếu trễ thì anh H có quyền chuyển nhượng tài sản chị T cầm cố cho người khác để thu hồi vốn.

Sau khi vay, chị T trả tiền lãi cho anh H được 01 tháng, số tiền 38.000.000 đồng thì ngưng. Đối với các lần chị T chuyển khoản ngày 25-8-2022 số tiền 44.000.000 đồng; ngày 01-10-2022 số tiền 20.000.000 đồng và ngày 03-11-2022 số tiền 50.000.000 đồng, tổng cộng là 114.000.000 đồng thì anh H thừa nhận đã nhận số tiền này, nhưng đây là trả tiền lãi của khoản vay 700.000.000 đồng của bà Lê Kim B (mẹ chị T) lấy GCNQSDĐ của anh Đặng Hoàng N (anh chị T) cầm cố để vay tiền của anh H. Ngoài ra, chị T không có trả thêm được số tiền lãi nào. Do chị T ngưng trả tiền lãi, nợ gốc nên anh H, chị Đỗ Thị Ngọc O (vợ anh H) ký HĐCNQSDĐ diện tích đất 361,3 m², tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do chị T đứng tên và đã cầm cố cho anh H. Anh H và chị O không có thanh toán tiền chuyển nhượng cho nhau, mục đích ký HĐCNQSDĐ để sang tên GCNQSDĐ. Đến ngày 04-12-2023, chị O được cấp GCNQSDĐ.

Nay anh H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T vì chị T chưa trả tiền vay 950.000.000 đồng. Ngoài ra, do tài sản của chị T bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu ngăn chặn để thi hành bản án số 307/2023/DS-PT, ngày 23-8-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh nên trước khi ký HĐCNQSDĐ với chị O thì anh H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu số tiền 209.700.000 đồng để thi hành bản án trên cho chị T để giải tỏa lệnh kê biên, phong tỏa tài sản của chị T. Đồng thời anh H đã nộp tiền thuế để cấp GCNQSDĐ cho chị O số tiền 19.589.760 đồng. Tổng cộng là 229.289.760 đồng.

Ngày 16-5-2024, anh H khởi kiện phản tố yêu cầu chị Đặng Thị Bạch T trả số tiền nộp vào Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu 209.700.000 đồng và nộp tiền thuế 19.589.760 đồng. Tổng cộng là 229.289.760 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 23-11-2023 đến khi giải quyết xong vụ án, tạm tính đến ngày khởi kiện (ngày 16-5-2024) là 20.933.000 đồng. Ngày 16-7-2024, anh H nộp đơn xin rút đơn khởi kiện phản tố ngày 16-5-2024. Đến ngày 29-7-2024, anh H nộp đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu phản tố của anh H nhưng anh H có thay đổi một phần yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu chị T trả số tiền (đã làm tròn số) là 229.289.000 đồng và không yêu cầu tính tiền lãi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Ngọc O và người đại diện hợp pháp anh Nguyễn Hoàng D trình bày:

Chị O là vợ của anh Lê Nhất H. Chị O thống nhất theo lời trình bày của anh H và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Bạch T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đặng Hoàng N trình bày:

Anh N không biết việc chị Đặng Thị Bạch T vay tiền của anh Lê Nhất H. Giao dịch giữa anh N và anh H đã hoàn thành 02 năm trước, các bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim B trình bày:

Bà B không biết, không liên quan đến các giao dịch và các tin nhắn zalo anh Lê Nhất H cung cấp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Bùi Văn H1 do người đại diện hợp pháp ông Bùi Văn H1 trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng Công chứng, vào ngày 29-6-2022 chị Đặng Thị Bạch T và anh Lê Nhất H đến Văn phòng C yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 471, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 329122, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06-9-2019, tên người sử dụng đất là chị Đặng Thị Bạch T (chị T và anh H đã xuất trình đầy đủ giấy tờ hợp pháp theo quy định của Luật Công chứng).

Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng đã xuất trình đầy đủ giấy tờ, tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích các quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng ủy quyền; các bên đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung giao kết hợp đồng, ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Trường hợp, chị T và anh H cố tình xác lập hợp đồng ủy quyền giả tạo để thực hiện việc vay tiền/cầm cố thì Công chứng viên không thể phát hiện hợp đồng đó giả tạo hay không. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 (tên gọi cũ là Văn phòng C2) do người đại diện hợp pháp ông Ninh Thanh H2 trình bày:

Trình tự, thủ tục, nội dung công chứng HĐCNQSDĐ tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh số công chứng 10831, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-10-2023 giữa bên chuyển nhượng là chị Đặng Thị Bạch T do anh Lê Nhất H làm đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6530, quyển số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận ngày 29-6-2022 với bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Ngọc O được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40, Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014; các bên giao dịch có mặt đầy đủ, hoàn toàn đồng ý nội dung hợp đồng và ký tên hợp đồng trước mặt công chứng viên. Hồ sơ đã được hoàn thiện trong ngày và được vào sổ công chứng số 10831, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, Văn phòng C1 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 02-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Bạch T về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 29-6-2022 giữa bên cầm cố là chị Đặng Thị Bạch T, bên nhận cầm cố là anh Lê Nhất H đối với tài sản cầm cố là quyền sử dụng đất diện tích 361,3 m², tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS329122, số vào Sổ cấp GCN: CS06487 cho ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng L đứng tên ngày 06-9-2019, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chỉnh lý trang 4 cho chị Đặng Thị Bạch T đứng tên ngày 10-3-2021 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 29-6-2022, số công chứng: 006530, quyển số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên ủy quyền là chị Đặng Thị Bạch T, bên được ủy quyền là anh Lê Nhất H vô hiệu.

1.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 27-10-2023, số công chứng: 10831, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) giữa bên chuyển nhượng là chị Đặng Thị Bạch T do anh Lê Nhất H là đại diện ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Hoàng O1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 361,3 m², tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS329122, số vào Sổ cấp GCN: CS06487 cho ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng L đứng tên ngày 06-9-2019, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chỉnh lý trang 4 cho chị Đặng Thị Bạch T đứng tên ngày 10-3-2021 là vô hiệu.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.4. Buộc chị Đặng Thị Bạch T có nghĩa vụ trả cho anh Lê Nhất H số tiền vay 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 244.352.500 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm đồng). Tổng cộng là 1.194.352.500 đồng (một tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị Đặng Thị Bạch T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Nhất H đối với chị Đặng Thị Bạch T.

2.1. Buộc chị Đặng Thị Bạch T có nghĩa vụ trả cho anh Lê Nhất H số tiền 229.289.000 đồng (hai trăm hai mươi chín triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn đồng).

2.2. Kể từ ngày anh Lê Nhất H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Đặng Thị Bạch T chưa thi hành xong số tiền trên thì chị Đặng Thị Bạch T còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 08-8-2024, chị Đặng Thị Bạch T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chị T không đồng ý trả số tiền 229.289.000 đồng theo yêu cầu phản tố của anh Lê Nhất H.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Thị Bạch T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Thị Bạch T, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chị T không đồng ý trả số tiền 229.289.000 đồng theo yêu cầu phản tố của anh Lê Nhất H, nhận thấy:

Theo hợp đồng cầm cố ngày 29-6-2022 giữa chị T và anh H thể hiện: Chị T không được trả tiền lãi trễ 02 tháng, nếu trễ thì anh H được quyền chuyển nhượng tài sản chị T cầm cố cho người khác để thu hồi vốn. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị T vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi là lỗi của chị T; nên để đảm bảo quyền lợi anh H phải nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh số tiền 209.700.000 đồng (BL số 61, 62) và nộp tiền thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân là 19.589.000 đồng (BL số 145 đến 151), tổng cộng là 229.289.000 đồng. Việc chị T cho rằng anh H nộp tiền tại cơ quan thi hành án dân sự để thi hành bản án của chị T là chưa được sự đồng ý của chị T; nhận thấy, lời trình bày của chị T không thuộc trường hợp chuyển giao nghĩa vụ nên không cần sự đồng ý của chị T; do đó, cấp sơ thẩm buộc chị T có nghĩa vụ trả lại cho anh H số tiền 229.289.000 đồng mà anh H đã nộp cho cơ quan thi hành án dân sự là phù hợp; nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đặng Thị Bạch T; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên chị Đặng Thị Bạch T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Đặng Thị Bạch T,

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 122, 123, 124, 131, 166, 463, 466, 468, 470, 574, 576 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Bạch T về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

3.1. Tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 29-6-2022 giữa bên cầm cố là chị Đặng Thị Bạch T, bên nhận cầm cố là anh Lê Nhất H đối với tài sản cầm cố là quyền sử dụng đất diện tích 361,3 m², tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS329122, số vào Sổ cấp GCN: CS06487 cho ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng L đứng tên ngày 06-9-2019, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chỉnh lý trang 4 cho chị Đặng Thị Bạch T đứng tên ngày 10-3-2021 vô hiệu.

3.2. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 29-6-2022, số công chứng: 006530, quyền số 06/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa bên ủy quyền là chị Đặng Thị Bạch T, bên được ủy quyền là anh Lê Nhất H vô hiệu.

3.3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 27-10-2023, số công chứng: 10831, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) giữa bên chuyển nhượng là chị Đặng Thị Bạch T do anh Lê Nhất H là đại diện ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Hoàng O1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 361,3 m², tại thửa đất số 471, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS329122, số vào Sổ cấp GCN: CS06487 cho ông Nguyễn Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng L đứng tên ngày 06-9-2019, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T chỉnh lý trang 4 cho chị Đặng Thị Bạch T đứng tên ngày 10-3-2021 là vô hiệu.

3.4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3.5. Buộc chị Đặng Thị Bạch T có nghĩa vụ trả cho anh Lê Nhất H số tiền vay 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 244.352.500 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm)

đồng. Tổng cộng là 1.194.352.500 đồng (một tỷ, một trăm chín mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm đồng).

3.6. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị Đặng Thị Bạch T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Lê Nhất H đối với chị Đặng Thị Bạch T.

4.1. Buộc chị Đặng Thị Bạch T có nghĩa vụ trả cho anh Lê Nhất H số tiền 229.289.000 đồng (hai trăm hai mươi chín triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn) đồng.

4.2. Kể từ ngày anh Lê Nhất H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Đặng Thị Bạch T chưa thi hành xong số tiền trên thì chị Đặng Thị Bạch T còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Lê Nhất H có nghĩa vụ trả cho chị Đặng Thị Bạch T số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Chị Đặng Thị Bạch T phải chịu 59.295.000 đồng (năm mươi chín triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 900.000 đồng (chín trăm nghìn) đồng theo hai biên lai thu số 0005729, ngày 28-12-2023 và số 0006178, ngày 16-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị Đặng Thị Bạch T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 58.395.000 đồng (năm mươi tám triệu, ba trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

6.2. Anh Lê Nhất H phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 6.255.500 đồng (sáu triệu, hai trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0006200, ngày 23-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; anh Lê Nhất H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 5.355.500 đồng (năm triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm) đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Đặng Thị Bạch T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006517 ngày 08-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Tân Châu;
- CCTHADS huyện Tân Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đường sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quốc Tuấn