TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MỎ CÀY BẮC** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2024/DS-ST
Ngày 12/8/2024
V/v "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Trung
Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Hiếu Trung;
2. Ông Phạm Văn Út;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Thịnh – Thư ký TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tham dự phiên tòa: Ông Lê Văn Bình – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 12/8/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 32/2023/TLST-DS ngày 15/02/2023 về việc "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2024/QĐXXST-DS ngày 29/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Thị N, sinh năm: 1973;
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm: 1964;
Địa chỉ: 2, ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.
2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1974;
Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm: 1976;
Địa chỉ: KP E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Lê Thành L, sinh năm: 1973;
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.
2. Bà Hồ Thị Ngọc P2, sinh năm: 1978;
Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.
3. Bà Đặng Trúc A, sinh năm: 1979;
Địa chỉ: A, L, phường A, Tp B, tỉnh Bến Tre.
Địa chỉ liên lạc: 546F, tổ E, N, phường P, Tp B, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Trần Ái Q, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: E, tổ E, N, phường P, Tp B, tỉnh Bến Tre.

5. Anh Thạch Q1, sinh năm: 1996;

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên hệ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

6. Chị Nguyễn Hồ Hoài Y, sinh năm: 2000;

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

7. Ông Đỗ Kế T, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: E, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Chị Y, bà A, ông Q, ông T có yêu cầu giải quyết vắng mặt; anh Q1 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 134(14), diện tích 1.325,6m^2, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất này có nguồn gốc do bà N nhận sang nhượng từ bà Đặng Trúc A và chồng là ông Trần Ái Q ngày 06/6/2022. Khi nhận sang nhượng, bà A và ông Q cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N mua phần đất này với giá 800.000.000 đồng nhưng để giảm tiền thuế thu nhập cá nhân cho bà A và ông Q nên ghi trong hợp đồng giá 200.000.000 đồng. Bà A, ông Q đã giao nhà và đất cho N. Bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/6/2022. Tại thời điểm mua đất, trên đất đang tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn P không biết lý do vì sao ông P sinh sống trên đất này. Lúc đó bà N có hỏi, bà A có nói cho ông P ở nhờ trên đất 02 tháng ông P di dời nhà đi để giao đất. Hai tháng sau, bà N đến gặp ông P để yêu cầu di dời nhưng ông P yêu cầu cho ông P chuộc lại đất để ông P bán đất và trả lại cho N số tiền 800.000.000 đồng. Hai tháng rưỡi sau, bà N quay lại ông P không bán đất mà ông P yêu cầu bà N bán đất. Bà N kêu người tới bán đất thì ông P cản trở không đồng ý cho bán đất.

Việc tranh chấp giữa bà N với ông P UBND xã hòa giải nhưng không thành. Lý do, ông P không đồng ý di dời để giao đất cho bà N vì ông P cho rằng ông P không có mua bán với bà N.

Nay, bà N yêu cầu ông P, bà P2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và di dời ra khỏi nhà và đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không hỗ trợ tiền di dời.

Tại đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 134(14), diện tích 1.325,6m^2, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre trước đây là do ông P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021, ông P dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cầm cho anh Thạch Q1 để vay số tiền là 200.000.000 đồng nhưng anh Q1 mới đưa cho ông P 150.000.000 đồng. Hai bên có lập "Văn bản thỏa thuận" ngày 29/12/2021. Ông P với anh Q1 thỏa thuận, ông P được quyền ở lại trên đất thời gian là 01 năm và trả phí lưu cư mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Trong thời gian lưu cư, ông P có nhu cầu nhận lại quyền sử dụng đất nêu trên hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Việc thanh toán phí lưu cư được thực hiện ngày 29 dương lịch hàng tháng. Nếu ông P không trả phí lưu cư liên tiếp 02 tháng thì anh Q1 được quyền thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời, ông P phải di dời đi nơi khác không được quyền khởi kiện, tranh chấp về sau và không được đòi thêm bất cứ chi phí gì khác. Anh Q1 đưa ông P 150.000.000 đồng còn nợ 50.000.000 đồng. Sau đó, anh Q1 đưa thêm cho ông P 20.000.000 đồng còn nợ của ông P là 30.000.000 đồng cho đến nay. Từ khi lập văn bản thỏa thuận nêu trên ông P chỉ đóng phí lưu cư cho anh Q1 tháng đầu tiên là 6.000.000 đồng, trả tại Văn phòng công chứng sau đó không đóng nữa vì liên lạc với anh Q1 không được. Ông P nhiều lần gọi điện cho anh Q1 để yêu cầu anh Q1 đưa 30.000.000 đồng còn thiếu nhưng anh Q1 không bắt máy cho đến nay. Khi bà A và ông Q nhận sang nhượng thửa đất này ông P không biết. Đến khi bà A, ông Q sang nhượng đất đang tranh chấp cho bà N và bà N đã được cấp quyền sử dụng đất mới đến gặp ông P yêu cầu ông P chuộc lại đất với giá 800.000.000 đồng nhưng ông P không có khả năng. Ông P có yêu cầu bà N, ông L kêu người bán đất đang tranh chấp nhưng sau đó ông P nhận thấy giữa ông P với bà N, ông L không có mua bán gì nên không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu ông P và bà P2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và di dời ra khỏi nhà và đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không hỗ trợ tiền di dời, ông P không đồng ý. Vì ông P không có mua bán, sang nhượng gì với bà N. Giữa ông P với ông Q1 cũng không có mua bán gì.

Ngày 27/02/2024, ông P có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông P với anh Thạch Q1 được công chứng ngày 29/12/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P ủy quyền cho anh Thạch Q1 chuyển nhượng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Đặng Trúc A được công chứng ngày 29/12/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q với bà Trần Thị N thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre được chứng thực ngày 06/6/2022 bị vô hiệu. Kiến nghị điều chỉnh quyền sử dụng đất nêu trên từ bà N sang cho ông P. Ông P đồng ý trả số tiền vay cho anh Q1 là 200.000.000 đồng và tiền lãi đã vay với mức lãi suất theo quy định là 1,66%/tháng, thời gian bắt đầu tính lãi từ ngày 29/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm. Ông P không có nhận bất cứ số tiền hay tài sản nào của bà N, ông Q, bà Trúc A.

Thực tế, hợp đồng ủy quyền giữa ông P với anh Thạch Q1 được công chứng ngày 29/12/2021 là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre để đảm bảo cho khoản nợ vay 200.000.000 đồng nêu trên của ông P cho anh Q1. Khi ông P vay tiền của anh Q1 không có lập hợp đồng vay mà chỉ lập hợp đồng ủy quyền này. Tuy nhiên, khi ông P ký tên vào hợp đồng, anh Q1 không cho đọc hợp đồng; tại Văn phòng công chứng cũng không có giải thích cho ông P biết ông ký vào giấy tờ gì. Sau này khi bà N đến yêu cầu di dời nhà giao đất ông P mới biết văn bản ông P ký vào là hợp đồng ủy quyền cho anh Q1 định đoạt toàn bộ thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14. Phần đất đang tranh chấp thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14 hiện nay ông P vẫn đang quản lý, sử dụng.

Còn đối với việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P do anh Q1 đại diện sang nhượng cho bà A; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông Q với bà N bị vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định, vì ông không biết việc sang nhượng, mua bán này. Ông P không đồng ý chuộc lại đất như ý kiến trước đây của ông L đã nêu.

Ngày 04/7/2024, ông P có yêu cầu phản tố bổ sung yêu cầu Toà án tuyên bố "Văn bản thoả thuận" ngày 29/12/2021 giữa ông P với anh Thạch Q1 và "Văn bản thoả thuận" ngày 06/6/2024 giữa bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q với bà Trần Thị N bị vô hiệu.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành L trình bày:

Ông L thống nhất với lời trình bày của ông N1 nêu trên không có ý kiến gì thêm.

Tại đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc P2 trình bày:

Bà P2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, vì ông P và bà không có sang nhượng phần đất nêu trên cho bà N, ông Q1.

Bà P2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn P với anh Thạch Q1 được công chứng ngày 29/12/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P ủy quyền cho anh Thạch Q1 chuyển nhượng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Đặng Trúc A được công chứng ngày 29/12/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q với bà Trần Thị N thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre được chứng thực ngày 06/6/2022 bị vô hiệu. Bà P2 đồng ý cùng với ông P trả số tiền vay cho anh Q1 và tiền lãi đã vay với mức lãi suất theo quy định là 1,66%/tháng, thời gian bắt đầu tính lãi từ ngày 29/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm. Bà P2 không có nhận bất cứ số tiền hay tài sản nào của bà N, ông Q, bà Trúc A hay của đương sự khác; vợ chồng bà chỉ vay tiền của anh Q1. Lý do bà P2 yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu vì thực tế vợ chồng bà không có

sang nhượng đất đang tranh chấp cho ai. Mặt khác, phần đất này là tài sản chung của vợ chồng nhưng một mình ông P định đoạt là không đúng. Bà không biết việc sang nhượng này đến khi ông L cầm sổ đỏ đến nhà yêu cầu chuộc lại 800.000.000 đồng. Bà P2 không đồng ý chuộc lại đất như ý kiến trước đây của ông L.

Ngày 04/7/2024, bà P2 có yêu cầu phản tố bổ sung yêu cầu Toà án tuyên bố "Văn bản thoả thuận" ngày 29/12/2021 giữa ông P với anh Thạch Q1 và "Văn bản thoả thuận" ngày 06/6/2024 giữa bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q với bà Trần Thị N bị vô hiệu.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Q1 trình bày:

Ngày 29/12/2021, anh Q1 cho ông P vay số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 29/12/2021. Anh Q1 giao cho ông P số tiền này thành 02 lần: lần đầu là ngày 29/12/2021, anh Q1 giao cho anh P 150.000.000 đồng; lần sau cách ngày 29/12/2021 là 03 ngày (chiều thứ 6), anh Q1 giao cho ông P 50.000.000 đồng còn lại. Ông P phải đóng tiền lãi cho anh Q1 vào ngày 29 dương lịch hàng tháng. Ông P không đóng tiền lãi cho anh Q1 như đã thỏa thuận.

Mặc dù anh Q1 cho ông P vay nhưng không lập hợp đồng, ông P sử dụng tiền vay vào mục đích gì anh không biết. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông P làm hợp đồng ủy quyền cho anh Q1 được quyền cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, … và những nội dung khác được ghi tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 29/12/2021, đối với phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 134(14), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy quyền này thực chất là hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng anh Q1 đã cho ông P vay. Nếu trường hợp ông P vi phạm thỏa thuận hợp đồng thì căn cứ vào hợp đồng ủy quyền này anh Q1 có quyền sang nhượng thửa đất số 134(14) ông P đã ủy quyền cho người khác để thu hồi nợ. Do trong hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2021 không có thỏa thuận điều kiện ông P vi phạm như thế nào anh Q1 mới có quyền sang nhượng đất nên anh Q1 với ông P mới lập "Văn bản thỏa thuận" ngày 29/12/2021 để thỏa thuận điều kiện: nếu ông P không trả phí lưu cư liên tiếp 02 tháng thì anh Q1 có quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác … . Văn bản thỏa thuận ngày 29/12/2021 như là văn bản phụ lục kèm theo của hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2021. Ông P không trả tiền phí lưu cư, mà thực tế là tiền lãi ông P vay số tiền 200.000.000 đồng, cho anh Q1 02 tháng nên anh sang nhượng thửa đất này cho người khác để thu hồi nợ.

Anh Q1 sang nhượng thửa đất 134(14) cho người khác thông qua người giới thiệu, không bán trực tiếp cho người mua. Hồ sơ thể hiện anh sang nhượng thửa đất trên cho bà A. Cả anh Q1 và bà A không biết nhau. Anh Q1 đến phòng công chứng ký tên làm thủ tục sang nhượng đất cho bà A. Giá bán thửa đất này thoả thuận giữa người môi giới với bà anh bao nhiêu anh không biết. Anh nhận

về số tiền anh cho ông P vay và tiền lãi là 270.000.000 đồng, còn phần chênh lệch do người giới thiệu hưởng.

Trường hợp có yêu cầu Tòa án giải quyết và có căn cứ Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa anh Q1 với ông P và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông P ủy quyền cho anh Q1 sang nhượng thửa đất số 134(14) cho bà Đặng Trúc A bị vô hiệu, anh không đồng ý. Tòa án đã giải thích cho anh Q1 về quy định khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu thì hậu quả khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu như thế nào, anh đã hiểu và không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Trúc A trình bày:

Ngày 29/12/2021, bà A được người giới thiệu tên Đỗ Kế T giới thiệu thông tin gửi qua hình ảnh Zalo, do quá lâu nên bà A không còn giữ ảnh gửi, hình ảnh lúc ông T gửi trên đất có nhà lá lụp sụp. Qua hình ảnh ông T chụp gửi cho bà và thấy giá hợp lý nên bà A đồng ý mua thửa đất số 134(14), diện tích 1.325,6m^2 với giá 100.000.000 đồng. Ông T có nói bà A mua khi nào có nhu cầu bán ông sẽ môi giới bán giúp cho bà A.

Đến ngày 06/6/2022, cũng từ giới thiệu của ông T, bà A bán thửa đất nêu trên cho bà N với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để bên mua chịu ít thuế vì thỏa thuận bà A không chịu thuế, nhưng giá thực tế bán cho bà N là 250.000.000 đồng. Ông T chuyển khoản cho bà A số tiền sang nhượng thửa đất này là 250.000.000 đồng vào lúc 15 giờ 44 phút ngày 06/6/2022. Do thông qua giới thiệu nên bà A chỉ trao đổi, mua bán từ ông T. Bà A đến phòng công chứng ký tên và chuyển nhượng, nhận tiền từ ông T. Bà không trao đổi thương lượng giá và nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà N, ông L. Bà A đã hoàn tất thủ tục sang nhượng phần đất nêu trên cho bà N. Bà N, ông L trình bày bà A nhận tiền của bà N, ông L số tiền 800.000.000 đồng là không đúng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông P và yêu cầu độc lập của bà P2, bà A không đồng ý vì bà A mua bán dựa trên hợp đồng ủy quyền giữa ông P và anh Q1 đúng quy định, còn thỏa thuận giữa ông P với anh Q1 như thế nào bà A không biết. Việc mua bán giữa bà A với bà N cũng đã hoàn tất thủ tục chuyển tên đúng quy định.

Bà A yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt không có khiếu nại về sau.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ái Q trình bày:

Ngày 29/12/2021, bà A, là vợ ông Q, có nhận chuyển nhượng thửa đất số 134(14), tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre, diện tích 1.325,6m^2, do ông P là chủ sử dụng đất. Ông P ủy quyền cho anh Q1 sang nhượng thửa đất nêu trên cho bà A. Việc mua bán giữa bà A và phía mua đã thực hiện xong không có tranh chấp.

Ngày 06/6/2022, ông Q và bà A có sang nhượng thửa đất 134(14) cho bà N với giá 250.000.000 đồng; giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ông Q có đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng không

nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà N, ông L. Bà N, ông L trình bày ông nhận số tiền 800.000.000 đồng sang nhượng đất của bà N là không đúng.

Việc mua bán giữa bà A với bà N đã thực hiện đầy đủ thủ tục nên ông Q yêu cầu từ chối tham dự do không còn liên quan gì. Ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt không có khiếu nại về sau.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế T trình bày:

Ông T chuyên làm nghề môi giới mua bán đất. Ông giới thiệu để sang nhượng nhiều thửa đất cho nhiều người trong đó có phần đất đang tranh chấp. Ông biết bà A và đã giới thiệu sang nhượng 02 – 03 thửa đất cho bà A. Do ông làm nghề môi giới sang nhượng đất nên số lượng thửa đất ông giới thiệu rất nhiều, không nhớ cụ thể, tình tiết các thửa đất. Ông không biết cụ thể các thửa đất giới thiệu sang nhượng như thế nào do không trực tiếp đến thửa đất sang nhượng. Ông giới thiệu nếu mua bán được thì hưởng tiền môi giới. Khi có đất sang nhượng, ông đưa cho những người môi giới khác quen biết ngoài xã hội trực tiếp bán. Ông đưa ra giá chủ mua yêu cầu với người môi giới, nếu bán được thì họ đưa cho ông số tiền theo giá ông đã đưa ra, còn chênh lệch người môi giới trực tiếp bán được hưởng. Ông nhận tiền và có trách nhiệm giao lại cho người bán, cụ thể là trả cho bà Trúc A. Ông giao tiền cho bà A thông qua hình thức chuyển khoản từ số tài khoản 14306287 của ông T mở tại Ngân hàng Á vào tài khoản số 43001010918836 mở tại Ngân hàng Q2. Còn số tiền chuyển bao nhiêu ông không nhớ. Người trực tiếp môi giới sang nhượng thửa đất này là ai ông không biết.

Tại bản tự khai ngày 03/4/2024, ông T xác định số tiền ông sang nhượng thửa đất trên dùm cho bà A với giá 250.000.000 đồng và đã chuyển số tiền trên vào tài khoản của bà A. Ông T không nhận số tiền 800.000.000 đồng như ông L trình bày, cũng không nhận tiền trực tiếp từ ông L, bà N.

Đối với yêu cầu phản tố của ông P, yêu cầu độc lập của bà P2 ông không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì. Do ông không còn liên quan gì trong vụ kiện này nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, không có khiếu nại về sau.

Tại bản tự khai ngày 18/3/2024 ông N1, đại diện cho bà N, không đồng ý với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập vì bà N là người thứ ba ngay tình. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của ông P, bà P2, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14 bị vô hiệu thì yêu cầu bà A, ông Q trả lại cho bà N số tiền 800.000.000 đồng. Ngoài ra, bà N không giao cho các đương sự khác bất cứ số tiền hay tài sản nào. Phần đất đang tranh chấp nêu trên ông P vẫn đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông P giữ nguyên yêu cầu phản tố; bà P2 giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Ông P1, đại diện cho ông P, bà P2 thay đổi không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu. Cụ thể, ông P, bà P2 không trả cho anh Q1 số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Lý do, anh Q1 không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô

hiệu. Ông P, bà P2 sẽ giải quyết yêu cầu này trong vụ kiện khác nếu anh Q1 có yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc phát biểu quan điểm giải quyết:

Về thủ tục thụ lý cũng như quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng quy định và tại phiên toà Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ các điều 21, 26, 35, 36, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 124, 131, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; các điều 167, 170, 188 Luật đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn P.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Ngọc P2.

Tuyên bố các hợp đồng vô hiệu: hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn P với anh Thạch Q1 được công chứng ngày 29/12/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P ủy quyền cho ông Thạch Q1 chuyển nhượng thửa đất số 134(14), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Đặng Trúc A được công chứng ngày 29/12/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q với bà Trần Thị N thửa đất số 134(14), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 06/6/2022.

Ông Nguyễn Văn P được quyền sử dụng thửa đất số 134(14), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Buộc anh Thạch Q1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đặng Trúc A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 275.000.000 đồng.

Buộc bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Ngày 03/01/2023, bà Trần Thị N khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu ông P, bà P2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và di dời ra khỏi nhà và đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/02/2024, ông Nguyễn Văn P có yêu cầu phản tố; ngày 30/5/2024, bà Hồ Thị Ngọc P2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông P với anh Thạch Q1 được công chứng ngày 29/12/2021; hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P ủy quyền cho anh Thạch Q1 chuyển nhượng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Đặng Trúc A được công chứng ngày 29/12/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q với bà Trần Thị N thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre được chứng thực ngày 06/6/2022 bị vô hiệu. Kiến nghị điều chỉnh quyền sử dụng đất nêu trên từ bà N sang cho ông P. Ông P đồng ý trả số tiền vay cho anh Q1 là 200.000.000 đồng và tiền lãi đã vay với mức lãi suất theo quy định là 1,66%/tháng, thời gian bắt đầu tính lãi từ ngày 29/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngày 04/7/2024, ông P có yêu cầu phản tố bổ sung; bà P2 có yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu tuyên bố: "Văn bản thoả thuận" ngày 06/6/2022 bị vô hiệu.

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất" định tại Điều 169 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai. Vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Q1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; chị Y, bà Trúc A, ông Q, ông T có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu ông P, bà P2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và di dời ra khỏi nhà và đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 14:*

Theo ông N1, đại diện cho bà N: ngày 06/6/2022, bà N nhận sang nhượng từ bà Đặng Trúc A và chồng là ông Trần Ái Q thửa đất số 134(14), diện tích 1.325,6m^2, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre, hiện nay bà Trần Thị N đã được cấp quyền sử dụng đất. Bà A, ông Q đã giao nhà và đất cho N. Tại thời điểm mua đất, trên đất đang tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 của ông Nguyễn Văn P. Bà A có nói cho ông P ở nhờ trên đất 02 tháng ông P di dời nhà đi để giao đất. Sau đó, bà N đến yêu cầu ông P di dời để giao đất ông P không đồng ý nên tranh chấp. Bà N yêu cầu ông P, bà P2 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và di dời ra khỏi nhà, giao nhà và đất thuộc thửa số 134, tờ bản đồ số 14 cho bà N. Chứng cứ chứng minh: biên bản hòa giải xã (Bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản sao có chứng thực); Tờ trình số: 577/TTr-UBND ngày 26/12/2022 (Bản chính); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có chứng thực); Giấy chứng nhận kết hôn (có chứng thực); Hợp đồng uỷ quyền ngày 29/12/2021.

Đối với yêu cầu này của bà N, ông P1, đại diện cho ông P, không đồng ý vì ông P, bà P2 không có mua bán, sang nhượng phần đất trên cho bà N. Chứng cứ chứng minh là Văn bản thỏa thuận ngày 29/12/2021 (bản sao đã được đối chiếu với bản chính).

[2.1]Xét thấy, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre do bà N đứng

tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện: ngày 06/6/2022, bà A với ông Quốc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà N. Tại thời điểm chuyển nhượng, các đương sự đều trình bày có một căn nhà của ông P và công trình kiến trúc trên đất. Tại "Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ" ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thể hiện: thửa đất số 134(14) có công trình kiến trúc trên đất gồm: nhà chính kết cấu móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che xây gạch dày 10cm, ngăn phòng hoàn thiện sơn nước, ….; nhà sau kết cấu móng cột dầm bê tông cốt thép tường bao che xây gạch dày 10cm hoàn thiện sơn nước, tường ốp gạch cao 1,8m, không trần, …; sân đường nền lát gạch vỉa hè; cống nước; chuồng trại kết cấu cột bê tông cốt thép, tường xây lửng cao 0,8 – 01m, nền xi măng, mái tôn. Như vậy, có căn cứ xác định, trên thửa đất số 134(14) không chỉ có đất mà còn có công trình kiến trúc trên đất nhưng tại "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thửa số 134, tờ bản đồ số 14 chỉ ghi nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 134(14) mà không có ghi nhận chuyển nhượng căn nhà tọa lạc trên đất và công trình kiến trúc trên đất. Ông P, bà P2 trình bày ông bà không có sang nhượng thửa đất này cho ai nên không đồng ý di dời nhà và công trình kiến trúc trên đất để giao đất cho bà N nên tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng không thực hiện được.

[2.2] Xét hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 29/12/2021 thể hiện: ông P ủy quyền cho anh Thạch Q1 được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, ... thửa đất số 134(14) và các quyền khác tại Điều 1 của hợp đồng. Ngoài ra, ông P và anh Q1 có lập "Văn bản thỏa thuận" ngày 29/12/2021. Ông P với anh Q1 thỏa thuận, ông P được quyền ở lại trên đất thời gian là 01 năm và trả phí lưu cư mỗi tháng là 6.000.000 đồng. Tại "Bản tự khai" ngày 22/02/2024 ông P trình bày: thực tế ông P không có sang nhượng phần đất thuộc thửa 134(14) mà ông P vay tiền của anh Q1, ... hợp đồng ủy quyền ông P ủy quyền cho anh Q1 đối với thửa đất số 134(14) được công chứng tháng 12/2021 thực tế là ông P thế chấp thửa đất này cho anh Q1. Việc trả phí lưu cư tại "Văn bản thỏa thuận" ngày 29/12/2021 thực tế là thỏa thuận đóng tiền lãi hàng tháng đối với số tiền ông P vay. Tại "Biên bản lấy lời khai của đương sự" ngày 20/12/2023, ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, anh Q1 cũng thừa nhận như ông P trình bày. Như vậy có cơ sở xác định, hợp đồng ủy quyền giữa ông P với anh Q1 được công chứng ngày 29/12/2021 và "Văn bản thoả thuận" ngày 29/12/2021 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch khác là hợp đồng vay nên hợp đồng ủy quyền, "Văn bản thoả thuận" ngày 29/12/2021 này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, do anh Q1 đại diện, với bà A chuyển nhượng thửa đất số 134(14): như đã nêu trên, ông P vay tiền của anh Q1 và để đảm bảo cho khoản vay của anh Q1, ông P ký hợp đồng ủy quyền cho anh Q1 thửa đất số 134(14). Hai bên còn lập "Văn bản thỏa thuận" ngày 29/12/2021 thỏa thuận điều kiện: nếu ông P không trả phí lưu cư liên tiếp 02 tháng thì anh Q1 có quyền thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác … . Văn bản thỏa thuận ngày

29/12/2021 là văn bản kèm theo của hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2021. Anh Q1 cho rằng ông P không trả tiền phí lưu cư, mà thực tế là tiền lãi ông P vay số tiền 200.000.000 đồng, cho anh Q1 02 tháng nên anh Q1 mới sang nhượng thửa đất này cho người khác (bà A) để thu hồi nợ. Ông P trình bày, sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông P không thể liên lạc được với anh Q1. Cả ông P và anh Q1 đều không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, tại "Hợp đồng ủy quyền" giữa ông P với anh Q1 thể hiện hợp đồng này được công chứng ngày 29/12/2021. Cùng ngày, anh Q1 lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" chuyển nhượng thửa đất số 134(14) cho bà A. Như vậy, có căn cứ xác định, anh Q1 vi phạm thỏa thuận "ông P không trả phí lưu cư liên tiếp 02 tháng thì ông Q1 có quyền thực hiện thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác" tại "Văn bản thỏa thuận" ngày 29/12/2021.

Ngoài ra, khi thực hiện việc sang nhượng thửa đất số 134(14) từ anh Q1 cho bà A, ông P trình bày ông không biết việc sang nhượng này, cũng không thấy ai đến đất đang tranh chấp để coi đất nên không phát hiện đất của ông đã bị sang nhượng cho người khác. Tại "Bản tự khai" ngày 25/4/2024 của bà A thể hiện: "Việc sang nhượng thực hiện úp sổ (sang tên qua giấy tờ không đi xem đất trên thực tế)" "chỉ (xem) qua hình ảnh". Lời trình bày này của bà A phù hợp với lời trình bày vừa nêu của ông P nên có căn cứ xác định, khi bà A nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp chỉ thông qua người môi giới là ông Đỗ Kế T mà không đến đất để xem xét hiện trạng đất chuyển nhượng trên thực tế. Khi đã hoàn tất việc chuyển nhượng, giữa bà A và ông P (do anh Q1 đại diện) cũng không thực hiện việc giao đất, quản lý, canh tác trên thực tế nên không có căn cứ xác định bà A là người ngay tình khi tham gia giao dịch này. Bên cạnh đó, bà A thừa nhận giá chuyển nhượng thửa 134(14) là 200.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 100.000.000 đồng để giảm tiền thuế là vi phạm về nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

Từ các cơ sở nêu trên cùng với "Hợp đồng ủy quyền" giữa ông P với anh Q1 bị vô hiệu nên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" công chứng ngày 29/12/2021 đối với thửa đất số 134(14) giữa anh Q1 với bà A cũng bị vô hiệu.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q với bà Trần Thị N chuyển nhượng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14:

Tương tự như việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q1 với bà A, việc sang nhượng đất thông qua người môi giới không trực tiếp giao dịch với chủ đất; khi nhận sang nhượng đất, ông L và bà N không đến đất để xem xét, tìm hiểu hiện trạng đất nhận chuyển nhượng nên không biết trên đất hiện nay vẫn do chủ đất cũ là ông P đang trực tiếp quản lý, canh tác và sinh sống trên đất không phải bà A. Ông L cho rằng có nhờ người cháu đến coi đất 02 lần thấy có nhà trên đất nhưng không có người ở nhà. Ông P1, đại diện cho ông P xác định, khoảng thời gian nêu trên không có ai đến coi đất hay tiếp xúc với ông P để tìm hiểu về đất cũng như nhà trên đất. Tại biên bản hoà giải ngày 08/3/2023, bà N trình bày bà A, ông Q đã giao nhà và đất cho bà N nhưng trên thực tế bà N

chưa vào quản lý, canh tác trên đất. Ngoài ra, ông N1 cũng cho rằng, khi ông L đến gặp ông P yêu cầu giao đất, ông P có thỏa thuận lưu cư trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông P1, đại diện cho ông P xác định giữa ông P với bà N không có thỏa thuận này nên không có căn cứ xem xét cho lời trình bày này của ông N1 và bà N cũng không được xem là ngay tình trong giao dịch này.

Đối với văn bản thoả thuận ngày 06/6/2022 về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại văn bản này thỏa thuận bà N cho bà A, ông Q được quyền lưu cư trên thửa đất 134(14). Tuy nhiên, như nhận định trên đây, ông P, bà P2 xác định không có mua bán, sang nhượng phần đất đang tranh chấp cho ai và thực tế ông P, bà P2 vẫn đang quản lý, canh tác trên đất không phải bà A, ông Q. Tại bản tự khai ngày 13/9/2023, bà A trình bày: "Chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong văn bản này (văn bản thoả thuận ngày 06/6/2022) không phải chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của tôi và chồng tôi" nên không có cơ sở xác định có việc thỏa thuận giữa bà N với bà A, ông Q lưu cư trên thực tế. Vì vậy, đối với thỏa thuận này tại "Văn bản thoả thuận" ngày 06/6/2022 bị vô hiệu.

Bên cạnh đó, hợp đồng uỷ quyền ngày 29/12/2021 giữa ông P với anh Q1; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/12/2021 giữa ông P do anh Q1 đại diện với bà A bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 134(14) giữa bà A, ông Q với bà N cũng bị vô hiệu. Yêu cầu của bà N là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Yêu cầu phản tố của ông P; yêu cầu độc lập của bà P2 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] *Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

[3.1] *Đối với hợp đồng uỷ quyền giữa ông P với anh Thạch Q1 được công chứng ngày 29/12/2021 và văn bản thoả thuận ngày 29/12/2021;*

Như đã trình bày trên đây, anh Q1, ông P1 đại diện của ông P và bà P2 đều thừa nhận thực tế hợp đồng uỷ quyền là hợp đồng thế chấp do ông P thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 134(14) cho anh Q1 để làm tin. Tại phiên toà, ông P1 xác định, "Văn bản thoả thuận" ngày 29/12/2021 giữa ông P với anh Q1 thực chất là ghi nhận việc anh Q1 cho ông P vay số tiền 200.000.000 đồng; phí lưu cư thật ra là tiền lãi ông P phải trả cho anh Q1. Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 20/12/2023 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, anh Q1 cũng thừa nhận nội dung này. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 04/01/2024, anh Q1 trình bày: "Tòa án đã giải thích cho tôi về quy định khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu thì hậu quả khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu như thế nào, tôi đã hiểu và không có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu". Tại phiên toà, ông P1, đại diện cho ông P; bà P2 cũng đồng ý không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng uỷ quyền, văn bản thoả thuận ngày 29/12/2021 bị vô hiệu. Số tiền ông P, bà P2 vay sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác khi anh Q1 yêu cầu. Vì vậy, Toà án không xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng uỷ quyền, văn bản thoả thuận ngày 29/12/2021 bị vô hiệu là phù hợp với hướng dẫn tại mục III.2 Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân tối cao.

[3.2] *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P ủy quyền cho anh Thạch Q1 chuyển nhượng thửa đất số 134, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Đặng Trúc A được công chứng ngày 29/12/2021.*

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 20/12/2023 của Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, anh Q1 trình bày: "Khi tôi bán phần đất này cho người khác bán thông qua người giới thiệu (cò đất) không bán trực tiếp cho người mua". "Tôi bán cho bà A giá bán thoả thuận giữa bà A với cò đất bao nhiêu tôi không biết. Tôi chỉ nhận về số tiền của tôi cho ông P vay tính luôn cả lãi là 275.000.000 đồng". Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 25/4/2024, bà Đặng Trúc A trình bày: "Số tiền tôi mua (đất - TA) từ ông Q1 là 200.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng 100.000.000 đồng", "tại biên bản lấy lời khai ngày 20/12/2023 ông Q1 trình bày ông Q1 nhận tiền sang nhượng đất từ tôi số tiền 275.000.000 đồng là không đúng tôi không biết số tiền đó từ đâu". Ngoài lời trình bày, các đương sự không có chứng cứ chứng minh. Như vậy có cơ sở xác định bà A trả tiền sang nhượng thửa đất 134(14) cho anh Q1 là 200.000.000 đồng nên cần buộc anh Q1 phải trả lại cho bà A số tiền chuyển nhượng thửa đất 134(14) nêu trên là 200.000.000 đồng.

[3.3] *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, ông Q với bà N:*

Theo ông N1, đại diện cho bà N, xác định: bà N nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 800.000.000 đồng. Bà N giao số tiền này cho bà A, ông Q. Chứng cứ chứng minh là "Văn bản thoả thuận" ngày 06/6/2022, ông Q, bà A đã ký tên, ghi họ tên và in dấu vân tay trên văn bản nêu trên. Tại bản tự khai ngày 13/9/2023, bà A trình bày: "tôi không có nhận số tiền 800.000.000 đồng nêu trên mà tôi nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Kế T .... số tiền 250.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản"; "Chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong văn bản này (văn bản thoả thuận ngày 06/6/2022) không phải chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của tôi và chồng tôi". Tại Kết luận giám định số: 728/2023/KL-KTHS ngày 27/9/2023 của Công an tỉnh B, kết luận: chữ ký, chữ viết mang tên Đặng Trúc A dưới mục "Bên A" trên "Văn bản thỏa thuận" (Về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 06/6/2022 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết mang tên Đặng Trúc A trên mẫu so sánh không phải của cùng một người ký và viết ra. Dấu vân tay mang tên Đặng Trúc A dưới mục "Bên A" trên "Văn bản thỏa thuận" (Về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 06/6/2022 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết, dấu vân tay mang tên Đặng Trúc A trên mẫu so sánh không phải của cùng một người;

Chữ ký, chữ viết mang tên Trần Ái Q dưới mục "Bên A" trên "Văn bản thỏa thuận" (Về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 06/6/2022 (ký hiệu A) so với chữ ký, chữ viết mang tên Trần Ái Q trên mẫu so sánh không phải của cùng một người ký và viết ra. Dấu vân tay mang tên Trần Ái Q dưới mục "Bên A" trên "Văn bản thỏa thuận" (Về việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đề ngày 06/6/2022 (ký hiệu A) so với dấu vân tay mang tên Trần Ái Q trên mẫu so sánh không phải của cùng một người. Từ đó cho

thấy không có cơ sở khẳng định bà A, ông Q ký tên, lăn tay vào tờ "Văn bản thỏa thuận" ngày 06/6/2022 để nhận số tiền 800.000.000 đồng như ông N1 trình bày.

Tại phiên toà, ông N1, đại diện cho bà N; ông L, chồng bà N, xác định người nhận tiền của bà N là ông Q. Người làm chứng cho bà N, ông L là ông Lê Hoàng Đ xác định: có thấy ông L giao số tiền 800.000.000 đồng cho ông Q nhưng trước đó ông Đ không biết ông Q là ai, người nhận tiền xưng tên là Q và do dịch bệnh nên đeo khẩu trang không biết có phải là ông Q hay không? Tại bản tự khai tháng 7/2024, ông Q xác định ông không nhận bất cứ tiền gì từ bà N, ông L. Bà A cho rằng, bà nhận số tiền chuyển nhượng thửa đất trên với giá 250.000.000 đồng từ ông Đỗ Kế T chuyển khoản vào tài khoản số 43001010918836 của bà A được mở tại ngân hàng H – Chi nhánh B từ tài khoản số 14306287 của ông Đỗ Kế T mở tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh B vào lúc 15:44:16 ngày 06/6/2022. Ông Đỗ Kế T và tại Công văn số 288/CV-BEN.24 ngày 25/7/2024 của Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh B cũng xác nhận nội dung này. Từ các căn cứ nêu trên, bà N không chứng minh được có giao cho bà A, ông Q số tiền 800.000.000 đồng nên không có căn cứ xem xét. Cần buộc bà A, ông Q có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà N số tiền 250.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 134(14) là có căn cứ.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí, chi phí tố tụng*:

* Về án phí:

- Bà N, anh Q1, bà A mỗi người phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng.

- Anh Q1 phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 10.000.000 đồng; bà A, ông Q phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 12.500.000 đồng.

* Bà N phải chịu chi phí đo đạc, định giá và chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.369.000 đồng và chi phí giám định số tiền 2.850.000 đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng bà N phải chịu là 12.219.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 124, 131, 169, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 170, 188 Luật đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

2. Chấp nhận nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Ngọc P2.

- Tuyên bố: hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn P với anh Thạch Q1 được công chứng ngày 29/12/2021 và văn bản thoả thuận ngày 29/12/2021 về

việc lưu cư sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn P ủy quyền cho anh Thạch Q1 chuyển nhượng thửa đất số 134(14), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Đặng Trúc A được công chứng ngày 29/12/2021; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q với bà Trần Thị N chuyển nhượng thửa đất số 134(14), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre được công chứng ngày 06/6/2022 và văn bản thoả thuận ngày 06/6/2022 đối với thỏa thuận bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q lưu cư trên đất thửa số 134(14), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre, bị vô hiệu.

- Buộc anh Thạch Q1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đặng Trúc A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Buộc bà Đặng Trúc A, ông Trần Ái Q có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Kiến nghị điều chỉnh quyền sử dụng thửa đất số 134(14), tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre từ bà Trần Thị N sang ông Nguyễn Văn P.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị N, anh Thạch Q1 mỗi người phải chịu án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Bà Đặng Trúc A và ông Trần Ái Q có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

+ Anh Thạch Q1 phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng); bà Đặng Trúc A và ông Trần Ái Q phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí số tiền 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị N phải chịu chi phí đo đạc, định giá và chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.369.000đ (Chín triệu ba trăm sáu mươi chín ngàn đồng) và chi phí giám định số tiền 2.850.000đ (Hai triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng). Tổng cộng chi phí tố tụng bà Trần Thị N phải chịu là 12.219.000đ (Mười hai triệu hai trăm mười chín ngàn đồng). Bà N đã nộp xong.

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

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trung