

Bản án số: 777/2022/DS-PT

Ngày 22-11-2022

V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười và ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hậu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 tháng 11 năm 2022 đến ngày 22 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 360/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2158/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp 4, xã X1, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh “Vắng mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Bà Lê Thị Vân NUQ1, sinh năm 1984. Địa chỉ: quận Q1, Hà Nội “Có mặt”.

2. Bị đơn: Ông Ngô Đình H, sinh năm 1971;

Địa chỉ: phường P1, quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh “Vắng mặt”.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đỗ Thị Kim NLQ1, sinh năm 1968; Địa chỉ: số phường P1, quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh “Vắng mặt”.

- Ông Phạm Phú NLQ2, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp 4, xã X1, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh. “Có mặt”.

- Bà Nguyễn Thị NLQ3, sinh năm 1962; Địa chỉ: phường 2, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh “Vắng mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ3: Ông Nguyễn Anh NUQ2, sinh năm 1959; Địa chỉ: phường 12, quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh “Có mặt”.

- Ông Trần Văn NLQ4, sinh năm 1963; Địa chỉ: ấp A1, xã X2, huyện G, tỉnh Long An “Có mặt”.

- Ông Trần Văn NLQ5, sinh năm 1961; Địa chỉ: ấp A1, xã X2, huyện G, tỉnh Long An “Vắng mặt”.

- Ông Đoàn Công NLQ6, sinh năm 1965; Địa chỉ: xã X3, huyện G, tỉnh Long An “Vắng mặt”.

- Văn phòng Công chứng C1 (được chuyển đổi từ Văn phòng Công chứng C1a tỉnh Long An); Địa chỉ: thị trấn G, tỉnh Long An “Vắng mặt”.

- Văn phòng Công chứng C2 (được chuyển đổi từ Văn phòng Công chứng C2a); Địa chỉ: xã X4, huyện G, tỉnh Long An “Vắng mặt”.

- Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Long An; Địa chỉ: thị trấn G, tỉnh Long An “Vắng mặt”.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng NUQ3 - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Long An “Có mặt”.

- Ông Trần Tử NLQ7, sinh năm 1958; Địa chỉ: phường 2, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh (Đã chết ngày 20/6/2021).

4. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Tử NLQ7 gồm:

- Bà Nguyễn Thị NLQ3, sinh năm 1962;

- Anh Trần Tử NKT1, sinh năm 1986;

- Anh Trần Tử NKT2, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: phường 2, quận Q3, Thành phố Hồ Chí Minh “Tất cả vắng mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ3, anh NKT1, anh NKT2: Ông Nguyễn Anh NUQ2, sinh năm 1959; Địa chỉ: phường 12, quận Q4, Thành phố Hồ Chí Minh “Có mặt”.

5. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự:

Luật sư Nguyễn Đức Hòa - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phú NLQ2.

Địa chỉ: phường P2, quận Q5, thành phố Hà Nội “Có mặt”.

6. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Phú NLQ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn trình bày tại Đơn khởi kiện ngày 14/6/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/12/2016, ngày 19/5/2017 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông NLQ2 và bà B chung sống với nhau từ năm 2002 đến nay nhưng không đăng ký kết hôn.

Ngày 16/02/2009 bà B và ông NLQ2 có mua của ông Trần Văn NLQ4 diện tích 1528 m² đất, thửa đất 1121, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã Tân Tập, huyện G, tỉnh Long An, giá 145.000.000đ, hợp đồng có công chứng, do một mình bà B đứng tên. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 796692, số vào sổ là 3721 cho bà B.

Do cần tiền nên ngày 18/8/2011 bà B có vay của ông H số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng (tương đương 2.500.000đồng/tháng), thời hạn vay 03 tháng. Ngày 18/8/2011, bà B có lập Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐND ngày 18/8/2011 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An với nội dung ủy quyền cho ông Ngô Đình H thay mặt toàn quyền quyết định quản lý, sử dụng, ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho đối với thửa đất nêu trên, với thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ ngày 18/8/2011 đến 18/8/2021.

Ngày 13/9/2011, bà B vay tiếp 10.000.000đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vài tháng trả nhưng khi nhận 10.000.000đồng bà B phải trả cho ông H 5.000.000 đồng tiền lãi, còn lại 5.000.000đồng. Bà B thừa nhận chữ ký và chữ viết trong các giấy tờ vay và Hợp đồng ủy quyền là của bà B.

Năm 2015, ông NLQ2 là chồng bà B mới phát hiện là bà B tự ý đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cố, thế chấp cho ông H. Nên bà B đã đồng ý trả lãi cho ông H và chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng số tiền vốn gốc và lãi là 145.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông H không đồng ý mà yêu cầu bà B phải trả số tiền 280.000.000 đồng mới đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu bà bạch không thanh toán đúng số tiền trên thì ông H sẽ làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho người khác.

Ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An ông H đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chính vợ của mình là bà Đỗ Thị Kim NLQ1, mà không thông báo cho bà B biết. Ngày 04/02/2013 bà NLQ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m².

Ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An vợ chồng ông H, bà NLQ1 đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Tử NLQ7 cũng không thông báo cho bà B biết. Ngày 07/6/2016 ông NLQ7 được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m².

Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông NLQ2, bà B cùng nhau mua và cùng nhau quản lý và sử dụng. Nên thửa đất số 1121 là tài sản chung của vợ chồng.

Hợp đồng ủy quyền bà B ký với ông H thực chất che giấu Hợp đồng vay giữa bà B và ông H, nên bị vô hiệu nên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H cho bà NLQ1; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà NLQ1 cho ông NLQ7 cũng bị vô hiệu.

Nên bà B khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2011 được ký kết tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa bà và ông Ngô Đình H. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ông Hòa là người đại diện theo ủy quyền của bà B yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền nêu trên.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H và bà Đỗ Thị Kim NLQ1.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m² tại ấp A1, xã X2, huyện G, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Đỗ Thị Kim NLQ1 ngày 04/02/2013.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC SCC/HĐND ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 và ông Trần Tử NLQ7.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m² tại ấp A1, xã X2, huyện G, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Tử NLQ7 ngày 07/6/2016.

Bà B đồng ý trả cho ông H tiền gốc vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Riêng tiền lãi đã đóng cho ông H thì bà B không yêu cầu Tòa án xem xét lại.

- Bị đơn trình bày trong Đơn yêu cầu phản tố ngày 12/10/2017 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Đình H trình bày:

Ngày 18/8/2011, bà Nguyễn Thị B có mượn của ông số tiền 50.000.000đồng trong thời hạn 03 tháng. Tiền lãi mỗi tháng 2.500.000đồng. Đồng thời, bà B có làm Hợp đồng ủy quyền cho ông quản lý, sử dụng, ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho đối với thửa đất 1121, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m², đất tọa lạc tại xã Tân Tập, huyện G, tỉnh Long An để đảm bảo cho việc hoàn trả số tiền đã mượn. Bà B cũng cam kết nếu sau thời gian 03 tháng mà không hoàn trả số tiền đã mượn ông H sẽ sang tên và bán thửa đất này để thu hồi lại tiền của mình.

Ngày 13/9/2011, bà B vay tiếp của ông 10.000.000đồng, không có thời hạn. Bà B cho rằng đây là số tiền nợ 02 tháng tiền lãi của khoản vay 50.000.000đồng là không chính xác. Giấy mượn tiền do bà B tự viết và ký tên.

Khi làm hợp đồng ủy quyền cho ông, bà B có giao cho ông Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà B do UBND phường Phong Phú, huyện H1, thành phố Hồ Chí Minh cấp nên ông không biết thửa đất là tài sản của bà B và ông NLQ2.

Sau khi hết thời hạn 3 tháng, bà B không thực hiện việc hoàn trả tiền cho ông, cũng không bồi thường theo như thỏa thuận, mặc dù ông đã nhiều lần đốc thúc. Đến ngày 21/01/2013 do bà B không trả tiền vốn gốc và tiền lãi nên ông thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận với bà B, bán đất của bà B để thu hồi nợ. Cụ thể:

Ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đỗ Thị Kim NLQ1. Ngày 04/02/2013 bà NLQ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m².

Ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An vợ chồng ông H, bà NLQ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Tử NLQ7. Ngày 07/6/2016 ông NLQ7 được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m².

Nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B vì ông đã thực hiện đúng theo Bản thỏa thuận và cam kết với bà B với ông, sự thỏa thuận, cam kết này là tự nguyện và không trái pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim NLQ1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông H. Ông H với bà NLQ1 là vợ chồng. Ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An ông H đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Chi thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7.

Ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An vợ chồng ông H, bà NLQ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Tử NLQ7 thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7.

Nhưng trên thực tế thì ôn Hùng và bà NLQ1 chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1121 cho ông Đoàn Công NLQ6. Ông NLQ6 là người trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng của ông NLQ7. Ông bà chuyển nhượng thửa đất cho ông NLQ6 giá 300.000.000đồng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Sau này, ông H và bà NLQ1 bà làm thủ tục công chứng chuyển nhượng trực tiếp cho ông NLQ7.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tử NLQ7 (Chết năm 2021), Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ7 là bà Nguyễn Thị NLQ3 (Vợ) anh Trần Tử NKT1, anh Trần Tử NKT2 (Con) trình bày:

Qua sự môi giới của ông Đoàn Công NLQ6, ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An ông NLQ7 và vợ chồng ông H, bà NLQ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông NLQ7 thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7. Giá 350.000.000đ, hai bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất cho nhau. Ngày 07/6/2016 ông NLQ7 được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m².

Tại thời điểm ông NLQ7 nhận chuyển nhượng của bà NLQ1, ông H thì ông NLQ7 không biết sự việc tranh chấp liên quan đến thửa đất nêu trên giữa bà B với ông H, bà NLQ1. Khi chuyển nhượng, ông NLQ7 có đến xem thửa đất, người bán cũng cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đỗ Thị Kim NLQ1. Ông nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà NLQ1 và ông H là hợp pháp và ngay tình.

Nên bà NLQ3, anh NKT1, anh NKT2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ7 với ông H, bà NLQ1 cũng như hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông NLQ7. Giữ nguyên và công nhận hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Tử NLQ7.

Đối với đề nghị của bà B về việc hoàn trả cho bà NLQ3, anh NKT1, anh NKT2 số tiền 700.000.000đồng, để bà NLQ3, anh NKT1, anh NKT2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa 1121 lại cho bà B để kết thúc vụ kiện thì bà NLQ3, anh NKT1, anh NKT2 không đồng ý.

Trường hợp nếu có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 với ông Trần Tử NLQ7 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông NLQ7 thì bà NLQ3 và anh NKT1, anh NKT2 chưa yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Bà NLQ3, anh NKT1, anh NKT2 sẽ khởi kiện ông H, bà NLQ1 bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Công Dân có văn bản trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 30/9/2019, trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông H, bà NLQ1. Năm 2016, do quen biết nên ông Dân có làm môi giới chuyển nhượng thửa đất này giữa bên bán là bà NLQ1, ông H, bên mua là ông NLQ7. Ông và ông H, bà NLQ1 có đưa ông NLQ7 đến xem hiện trạng đất, khi đó đất trống, cây tạp mọc hoang, đất không tranh chấp. Do ông H, bà NLQ1 có sở đồ hợp lệ nên ông NLQ7 đồng ý mua đất. Hợp đồng chuyển nhượng lập tại Văn phòng công chứng C2a, ông NLQ7 trực tiếp giao 350.000.000 đồng theo giá chuyển nhượng đã thỏa thuận cho vợ chồng ông H, bà NLQ1. Việc giao nhận tiền là trực tiếp giữa ông H, bà NLQ1 và ông NLQ7, ông Dân chỉ là người môi giới nên không liên quan. Sau đó cho ông 50.000.000 đồng tiền môi giới. Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2016 và thỏa thuận đặt cọc ngày 11/4/2016 giữa ông Dân với bà NLQ1 chỉ là hợp thức hóa thủ tục pháp lý tạo niềm tin cho bà NLQ1 và ông H tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng chứ thực tế ông Dân không phải là người mua đất

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông cũng không đồng ý trả lại số tiền hoa hồng đã nhận vì hợp đồng môi giới đã thực hiện xong, quyền và nghĩa vụ của ông cũng đã chấm dứt. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn NLQ5 trình bày:
Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông Trần Văn NLQ4. Ông NLQ4 bán cho

vợ chồng ông NLQ2, bà B. Khoảng năm 2007 và vợ chồng bà B nhờ ông NLQ5 và ông Trần Văn NLQ4 trông nom đất, trên đất chỉ có một số cây tự mọc. Trong trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất là của ai thì ông NLQ5 cũng đồng ý giao đất cho người có quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn NLQ4 trình bày: Ông NLQ2, bà B có nhờ ông và ông NLQ5 trông nom đất, trên đất có một số cây tự mọc. Trong trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất là của ai thì ông NLQ4, cũng đồng ý giao đất cho người có quyền sử dụng đất được tiếp tục sử dụng. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị được vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C1 có văn bản trình bày tại Công văn số 24/CV-VPCCLVĐ ngày 27/5/2019, trình bày:

Văn phòng công chứng C1 được chuyển đổi từ Phòng công chứng số 02 tỉnh Long An.

Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/IHĐGD ngày 18/8/2011 được ký kết tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị B với ông Ngô Đình H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H và bà Đỗ Thị Kim NLQ1 được công chứng viên tiếp nhận, thụ lý theo đúng trình tự, thủ tục. Các bên tham gia trong hợp đồng đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung và ký trước mặt công chứng viên theo đúng quy định tại Điều 35, 36 Luật công chứng năm 2006 và Điều 51, 52 Luật công chứng năm 2014. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng C1 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C2 có văn bản trình bày tại Công văn số 13/CV-VPCC ngày 27/5/2019, trình bày:

Văn phòng công chứng C2 được chuyển đổi từ Văn phòng công chứng C2a.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC SCC/IIGD ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng G, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 với ông Trần Tử NLQ7 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng C2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G có văn bản trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m² tại ấp Tân Quý, xã Tân Tập, huyện G, tỉnh Long

An do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Đỗ Thị Kim NLQ1 ngày 04/02/2013 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên Ủy ban nhân dân huyện G xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An do ông Hồ Hoài Vũ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m² tại ấp A1, xã X2, huyện G, tỉnh Long An cho ông Trần Tử NLQ7 ngày 07/6/2016 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng đúng trình tự, thủ tục luật định. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Tử NLQ7 là không có căn cứ chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Ngô Đình H.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2011 được ký kết tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị B và ông Ngô Đình H.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000709, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị B do ông Ngô Đình H là người đại diện theo ủy quyền với bà Đỗ Thị Kim NLQ1.

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐND ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 với ông Trần Tử NLQ7.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.528m² (diện tích đo đạc thực tế 1.391m²) tại ấp Tân Quý, xã Tân Tập, huyện G, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Đỗ Thị Kim NLQ1 ngày 04/02/2013.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.528m² (diện tích đo đạc thực tế 1.391m²) tại ấp Tân Quý, xã Tân Tập, huyện G, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên Môi trường huyện G cấp cho ông Trần Tử NLQ7 ngày 07/6/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tử NLQ7 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng G, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 và ông Trần Tử NLQ7.

Ông Trần Tử NLQ7 được tiếp tục sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1,528m² (diện tích đo đạc thực tế 1.391m²) tại ấp A1, xã X2, huyện G, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên Môi trường huyện G cấp cho ông Trần Tử NLQ7 ngày 07/6/2016 và được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

Ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1, bà Nguyễn Thị B, ông Trần Văn NLQ4, ông Trần Văn NLQ5 không được quyền ngăn cản ông Trần Tử NLQ7 thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án thì cơ quan thi hành án có quyền ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Vị trí thửa đất 1121 được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 29 2019 ngày 07/3/2010 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện G).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhận được đơn kháng cáo đề ngày 06/6/2022 của bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Phú NLQ2 yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/QĐST-DS ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, cụ thể như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐND ngày 18/8/2011 được ký kết tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An giữa bà và ông Ngô Đình H.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H và bà Đỗ Thị Kim NLQ1.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m² tại ấp A1, xã X2, huyện G, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Đỗ Thị Kim NLQ1 ngày 04/02/2013.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐND ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 và ông Trần Tử NLQ7.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m² tại ấp A1, xã X2, huyện G, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Tử Nam ngày 07/6/2016.

Bà B đồng ý trả cho ông H tiền gốc vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật là 225.000.000đồng.

Riêng tiền lãi đã đóng cho ông H thì bà B không yêu cầu Tòa án xem xét lại.

Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Tử NLQ7 sẽ khởi kiện ông Ngô Đình H bằng một vụ kiện khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Bà Lê Thị Vân NUQ1 là người được bà B ủy quyền và ông Phạm Phú NLQ2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Phú NLQ2, nêu ra quan điểm: Hợp đồng ủy quyền số 10983, ngày 18/8/2011 được bà B và ông H là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản.

Ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An ông H đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chính vợ của ông H là bà Đỗ Thị Kim NLQ1, mà không thông báo cho bà B biết. Ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An vợ chồng ông H, bà NLQ1 đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Tử NLQ7 cũng không thông báo cho bà B biết. Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông NLQ2, bà B cùng nhau mua và cùng nhau quản lý và sử dụng. Nên thửa đất số 1121 là tài sản chung của vợ chồng. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông NLQ2 và bà B nhưng một mình bà B định đoạt, nên 2015, ông NLQ2 mới phát hiện là bà B tự ý đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cầm cố, thế chấp cho ông H. Hợp đồng ủy quyền bà B ký với ông H thực chất che giấu Hợp đồng vay giữa bà B và ông H, không được ký trước mặt Công chứng viên, không có người làm chứng nên bị vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H cho bà NLQ1, thời điểm này bà B đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông H không phải là chủ thể được đứng ra chuyển nhượng cho bà NLQ1, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ 50.000.000đ là không phù hợp với giá đất thực tế trên thị trường; Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà NLQ1 cho ông NLQ7, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bên gia đình ông NLQ7 và người được ủy quyền đều xác định giá hai bên chuyển nhượng là 350.000.000đ, qua nghiên cứu thì giá trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 70.000.000đ, tại thời điểm ông H và bà NLQ1 ký chuyển nhượng thì thửa đất này đang bị bà B khởi kiện và đang được Tòa án thụ lý. Nên 02 hợp đồng chuyển nhượng trên đều bị vô hiệu. Căn cứ vào Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì ông NLQ7 không phải là người thứ ba ngay tình nên không được pháp luật bảo vệ. Nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà B và ông NLQ2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị:

Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2011 được bà B và ông H ký kết tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An là tự nguyện hợp pháp.

Nên việc ông H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2018 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An cho bà Đỗ Thị Kim NLQ1, bà NLQ1 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An vợ chồng ông H, bà NLQ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông NLQ7, hiện nay ông NLQ7 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp.

Bà B, ông NLQ2 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Về tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Phú NLQ2 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/QĐST-DS ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, là trong hạn luật định.

[3] Đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ 02, đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự, nhưng các đương sự: Ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1, ông Trần Văn NLQ5, ông Đoàn Công NLQ6 vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

* Về nội dung:

[4] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, có căn cứ để xác định: Diện tích 1.528m² đất, thửa đất 1121, tờ bản đồ số 7, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại xã Tân Tập, huyện G, tỉnh Long An. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 796692, số vào sổ là 3721 cho một mình bà Nguyễn Thị B đứng tên. Do cần tiền nên ngày 18/8/2011 bà B có vay của ông H số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng (tương đương 2.500.000đồng/tháng), thời hạn vay 03 tháng. Ngày 18/8/2011, bà B có lập Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐND ngày 18/8/2011 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An với nội dung ủy quyền cho ông Ngô Đình H thay mặt toàn quyền quyết định quản lý, sử dụng, ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho đối với thửa đất nêu trên, với thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ

ngày 18/8/2011 đến 18/8/2021; Ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chính vợ của mình là bà Đỗ Thị Kim NLQ1. Ngày 04/02/2013 bà NLQ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m²; Ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An vợ chồng ông H, bà NLQ1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Tử NLQ7. Ngày 07/6/2016 ông NLQ7 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1121 tờ bản đồ số 7, diện tích 1.528m². Căn cứ vào Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự, các chứng cứ trên được các đương sự thừa nhận đều là sự thật.

[5] Xét Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐND ngày 18/8/2011 được ký kết tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa bà B và ông H là Hợp đồng ủy quyền giả tạo, để che giấu hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất được ông H và bà B lập ngày 18/8/2011. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 225/2021/DS-PT ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã nêu: Hợp đồng ủy quyền giữa bà B và ông H chỉ là hợp đồng vay tiền có bảo đảm bằng tài sản.

[6] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H và bà Đỗ Thị Kim NLQ1 là vợ chồng với nhau nhưng lại ký chuyển nhượng cho nhau với giá 50.000.000đ nhưng giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng (Bút lục 172A) ngày 16/02/2009 giữa bà B mua của ông Trần Văn NLQ4 đã có giá 145.00.000đ, là không phù hợp với thực tế, giả tạo về giá. Đây chỉ là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo do vợ chồng ông H, bà NLQ1 tạo ra để chuyển quyền tài sản của bà B để cản trở số tiền bà B vay của ông H.

[7] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐND ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An giữa vợ chồng ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 và ông Trần Tử NLQ7 cũng là hợp đồng giả tạo. Bởi lẽ, tại phiên tòa ông NUQ2 là người đại diện được vợ con ông NLQ7 ủy quyền thừa nhận giá thực tế chuyển nhượng là 350.000.000đ. Đối chiếu với giá ghi trong hợp đồng chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 70.000.000đ. Hơn nữa, tại thời điểm ngày 10/5/2016 ông H, bà NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông NLQ7 thì thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Tân Tập, huyện G, tỉnh Long An là đối tượng đang bị bà B khởi kiện ông H, ngày 05/5/2015 Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Long An thụ lý (Đơn khởi kiện, bút lục 77; Thông báo thụ lý vụ án, bút lục 49). Nên hợp đồng chuyển nhượng này cũng là hợp đồng giả tạo về giá và vi phạm điều cấm (Tài sản đang có tranh chấp tại Tòa án).

[8] Các giao dịch có tranh chấp nêu trên được ký kết trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 Bộ luật dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực, nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết. Căn cứ vào Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì các giao dịch nêu trên là giả tạo nên bị vô hiệu. Khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình

khí giao dịch dân sự vô hiệu: “Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”. Căn cứ vào quy định nêu trên thì ông Trần Tử NLQ7 không phải là người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa nên không được pháp luật bảo vệ.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm xác định các giao dịch nêu trên là hợp pháp, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là không phù hợp với các chứng cứ khách quan có trong vụ án, không phù hợp với các quy định của pháp luật và bản án dân sự phúc thẩm số 225/2021/DS-PT ngày 28/4/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã viện dẫn trên, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Nên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm.

[10] Các giao dịch dân sự nêu trên bị vô hiệu, nhưng do tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu, nên khi nào có yêu cầu thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[11] Riêng đối với Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất được ông H và bà B ngày 18/8/2011. Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền là hợp pháp nên chưa thụ lý để giải quyết tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất được ông H và bà B ký nêu trên. Mặt khác, để đảm bảo quyền kháng cáo, kháng nghị và đảm bảo hai cấp xét xử. Nên các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp nêu trên bằng vụ án dân sự khác.

[12] Đối với việc bà B yêu cầu xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00045 ngày 04/02/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Đỗ Thị Kim NLQ1, theo quy định của pháp luật đất đai trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Tử NLQ7 thì cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ thể trước đó. Nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không còn tồn tại, nên yêu cầu này của bà B là không có căn cứ chấp nhận.

[13] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS01981 ngày 07/6/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Tử NLQ7, tuy được cấp dựa trên hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, nhưng tại thời điểm ngày 07/6/2016 Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông NLQ7 thửa đất này đang có tranh chấp tại Tòa án nên không đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó bà B yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại như sau:

Do yêu cầu khởi kiện của bà B được chấp nhận nên không phải chịu.

Ông Ngô Đình H phải chịu 300.000đ đối với Hợp đồng ủy quyền số 10983 ngày 18/8/2011 bị vô hiệu; ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 mỗi người phải chịu 300.000đ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2013 bị tuyên vô hiệu; Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 mỗi người phải chịu 300.000đ và các đồng thừa kế của ông Trần Tử NLQ7 phải chịu 300.000đ đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 bị tuyên vô hiệu.

[15] Án phí hành chính sơ thẩm: Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An phải chịu 300.000đ đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS01981 ngày 07/6/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Tử NLQ7 bị tuyên hủy.

[16] Chi phí đo đạc định giá tài sản, tại cấp sơ thẩm hết 16.524.000đ do bà B bỏ ra. Nên ông H và bà NLQ1 phải hoàn trả lại cho bà B số tiền 11.016.000đ; Các đồng thừa kế của ông Trần Tử NLQ7 là bà Nguyễn Thị NLQ3, anh Trần Tử NKT1 và anh Trần Tử NKT2 phải chịu chung số tiền 5.508.000đ.

[17] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông NLQ2 và bà B không phải chịu.

[18] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Phú NLQ2 đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông NLQ2 và bà B, là có cơ sở chấp nhận.

[19] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B và ông NLQ2, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là không có căn cứ chấp nhận.

[20] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 34; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Phú NLQ2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng Các Điều: 127, 128, 129, 581, 584, 589, 689, 690, 691, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt”.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 10983, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2011 được ký kết tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị B và ông Ngô Đình H bị vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000709, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2013 tại Phòng công chứng C1a, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị B do ông Ngô Đình H làm người đại diện theo ủy quyền ký với bà Đỗ Thị Kim NLQ1 bị vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8277, quyển số 9TP/CC-SCC/HĐND ngày 10/5/2016 tại Văn phòng công chứng C2a, tỉnh Long An giữa ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 với ông Trần Tử NLQ7 bị vô hiệu.

- Hậu quả của hợp đồng vô hiệu Hợp đồng vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất được ông H và bà B ký ngày 18/8/2011; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà NLQ1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà NLQ1 cho ông Trần Tử NLQ7: Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS01981 ngày 07/6/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Tử NLQ7.

- Bà Nguyễn Thị B được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 1121, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã Tân Tập, huyện G, tỉnh Long An theo quy định của Luật đất đai.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp cụ thể như sau: 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005053 ngày 05/5/2015; 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008492 ngày 26/12/2016 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008895 ngày 19/5/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Long An.

- Ông Ngô Đình H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với Hợp đồng ủy quyền số 10983 ngày 18/8/2011 bị vô hiệu; Ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2013 bị tuyên vô hiệu; Ông Ngô Đình H, bà Đỗ Thị Kim NLQ1 mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2016 bị tuyên vô hiệu. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 5.937.000đ theo Biên lai thu số 0009927 ngày 26/10/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long

An. Số tiền tạm ứng án phí dân sự còn lại là 4.437.000đ trả lại cho ông Ngô Đình H.

- Các đồng thừa kế của ông Trần Tử NLQ7 là bà Nguyễn Thị NLQ3, anh Trần Tử NKT1 và anh Trần Tử NKT2 phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2016 bị tuyên vô hiệu.

3. Án phí hành chính sơ thẩm:

Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS01981 ngày 07/6/2016 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Tử NLQ7 bị tuyên hủy.

4. Chi phí đo đạc định giá tài sản, tại cấp sơ thẩm:

Buộc ông Ngô Đình H và bà Đỗ Thị Kim NLQ1 liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 11.016.000đ (Mười một triệu không trăm mười sáu nghìn đồng); Các đồng thừa kế của ông Trần Tử NLQ7 là bà Nguyễn Thị NLQ3, anh Trần Tử NKT1 và anh Trần Tử NKT2 liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 5.508.000đ (Năm triệu năm trăm lẻ tám nghìn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0000424 ngày 06/6/2022 Của cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Trả lại cho ông Phạm Phú NLQ2 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0000423 ngày 06/6/2022 Của cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

6. 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

7. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ,VP, (TVN).

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

Nguyễn Văn Khương