

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN THẠNH
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 129/2024/DS-ST
Ngày: 23-12-2024
V/v “T/c về yêu cầu tuyên bố vô
hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN THẠNH, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Khánh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Vũ Văn Quân
- Bà Nguyễn Ngọc Nhuận

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Huỳnh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim The – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Ú, sinh năm 1969 và bà Thái Thị Ánh Đ, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phan Văn D, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số F, Đường L, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2023, được chứng thực tại Văn phòng C2. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Anh Lê Đình B, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số C, Đường T, Phường C, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2.2. Anh Hoàng Công M, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số D, Đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

2.3. Bà Lê Nguyễn Bảo C, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số C, Đường H, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

2.4. Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số C, Đường V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

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

3.1. Văn phòng C2; Địa chỉ: Lô A – 12 – 13, Đường H, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (*Có đơn xin vắng mặt*)

3.2. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số A, Đường T, Phường D, Quận E, TP .. (*Có đơn xin vắng mặt*)

3.3. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số A - A, T, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An. (*Có đơn xin vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 06/3/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/4/2024, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Phan Văn D đại diện theo ủy quyền) trình bày tóm tắt nội dung khởi kiện đối với anh Lê Đình B, anh Hoàng Công M, bà Lê Nguyễn Bảo C, bà Nguyễn Thị Cẩm H như sau:

Qua sự giới thiệu của người quen, vào ngày 22/9/2020, vợ chồng ông Ú, bà Đ có hỏi vay của anh Hoàng Công M số tiền là 120.000.000đ. Anh M đồng ý cho vay tiền, nhưng với điều kiện là ông Ú, bà Đ phải thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 504654, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019 cho ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ đối với phần đất diện tích 300m², loại đất ONT, thuộc thửa đất số 1264, tờ bản đồ số 3, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 504764, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00726 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019 cho ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ đối với phần đất diện tích 378m², loại đất RXS, thuộc thửa đất số 1265, tờ bản đồ số 3, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An;

Cùng ngày 22/6/2020, hai bên tiến hành ký 02 hợp đồng gồm: Hợp đồng vay tiền và hợp đồng ủy quyền.

Theo nội dung hợp đồng vay tiền viết bằng giấy tay thì anh M đồng ý cho ông Ú, bà Đ vay số tiền 120.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng, tính từ tháng 9/2020 đến tháng 9/2025, hai bên thỏa thuận miệng lãi suất là 2%/tháng.

Đối với hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với bên nhận ủy quyền là anh Hoàng Công M liên quan đến các thửa

đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/9/2020, số công chứng 027707, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD, thì ông Ú, bà Đ xác định chỉ ký nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay, chứ không nhằm mục đích ủy quyền cho anh M thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất như nội dung trong hợp đồng ủy quyền.

Sau khi ký 02 hợp đồng trên, ông Ú, bà Đ giao 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 1264 và 1265 cho anh M giữ. Đến thời gian gần đây, ông Ú, bà Đ mới được biết là anh M đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho anh B mà không được sự đồng ý của ông Ú, bà Đ. Sau khi anh B được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì anh B tiếp tục chuyển nhượng sang cho bà Lê Nguyễn Bảo C vào ngày 28/01/2021. Đến ngày 14/3/2023, bà C tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H 02 thửa đất nói trên.

Nay ông Ú, bà Đ xác định giao dịch giữa ông Ú, bà Đ chỉ là giao dịch vay tiền, còn hợp đồng ủy quyền được xác lập với anh M chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Do đó, ông Ú, bà Đ cho rằng anh M căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2020 để chuyển nhượng 02 thửa đất 1264 và 1265 cho anh B không đúng thẩm quyền, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông Ú, bà Đ. Ngoài ra, ông Ú, bà Đ cũng xác định trên 02 thửa đất 1264 và 1265 còn có 01 căn nhà cấp 4 mà ông Ú, bà Đ đang quản lý, sử dụng và 06 ngôi mộ của ông bà, cha mẹ ông Ú, bà Đ cùng với nhiều cây trồng lâu năm khác và đây là nơi ở duy nhất của ông Ú, bà Đ.

Vì vậy, ông Ú, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết với các yêu cầu như sau:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/9/2020 giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với bên nhận ủy quyền là anh Hoàng Công M liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/9/2020, số công chứng 027707, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Hoàng Công M đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Đình B liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020, số công chứng 3091, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 công chứng ngày 28/01/2021, số công chứng 1.003, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2023, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Cẩm H liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 công chứng ngày 14/3/2023, số công chứng 769, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Đối với số tiền nợ vay 120.000.000đ mà vợ chồng Ú, bà Đ vay của anh M thì vợ chồng ông Ú, bà Đ đồng ý trả cho anh M nếu anh M có yêu cầu.

Các bị đơn trong vụ án gồm: anh Lê Đình B, anh Hoàng Công M, bà Lê Nguyễn Bảo C, bà Nguyễn Thị Cẩm H, sau khi được Tòa án gọi hợp lệ các văn bản tố tụng thể hiện yêu cầu khởi kiện của ông Ú, bà Đ liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bị đơn, thì các bị đơn đều không có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Ú, bà Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Văn phòng C2 có ý kiến tại các văn bản số 437 và 438 cùng ngày 16/10/2023 được tóm tắt như sau:

Văn phòng C2 khẳng định việc chứng nhận hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/9/2020, số công chứng 027707, giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với bên nhận ủy quyền là anh Hoàng Công M là đúng quy định của pháp luật theo các quy định tại Điều 41, 42, 43, 44 và 48 Luật công chứng năm 2014. Do đó, Văn phòng C2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ú, bà Đ về việc hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/9/2020. Văn phòng C2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Văn phòng C2 có ý kiến tại các văn bản số 36 ngày 19/10/2023 và văn bản số 41 ngày 13/6/2024, được tóm tắt như sau:

Ngày 30/9/2020, Văn phòng C2 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2020, số công chứng 3091, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Hoàng Công M đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Đình B, liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Văn phòng C2 đã làm đúng trình tự, thủ tục quy định trong Luật Công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, nên đề nghị Tòa án xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Ngày 14/3/2023, Văn phòng C2 có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2023, số công chứng 769, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Cẩm H, liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Văn phòng C2 đã làm đúng trình tự, thủ tục quy định trong Luật Công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan, nên đề nghị Tòa án xét xử vụ án đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng C2 xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tiến hành tố tụng của vụ kiện tại tòa án các cấp và sẽ chấp hành đúng theo bản án, quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Văn phòng C2 có ý kiến tại văn bản số 100 ngày 18/6/2024, được tóm tắt như sau:

Văn phòng C2 đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2021, số công chứng 1.003, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Trong quá trình công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng pháp luật về trình tự, thủ tục và pháp luật nội dung về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu công việc, nên Văn phòng C2 đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nêu trên.

Tại phiên tòa, các đương sự trình bày ý kiến tóm tắt như sau:

- Ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ và người đại diện theo ủy quyền của ông Ú, bà Đ là anh Phan Văn D xác định phía nguyên đơn giữ nguyên tất cả các yêu cầu khởi kiện. Ông Ú, bà Đ xác định hiện tại các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, các công trình xây dựng trên đất, cây trồng lâu năm trên đất vẫn đang do ông Ú, bà Đ trực tiếp quản lý, sử dụng. Đối với phần chi phí tố tụng phục vụ cho công tác xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, lệ phí định giá, lệ phí Mảnh trích đo địa chính, lệ phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 6.604.000đ mà ông Ú, bà Đ đã tạm nộp, thì ông Ú, bà Đ tự nguyện chịu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh phát biểu ý kiến như sau:

Về Tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Về phía những người tham gia tố tụng thì phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định, nhưng phía bị đơn thì chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ Hợp đồng cho vay tiền không ghi ngày tháng năm giữa ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với anh Hoàng Công M và sự thừa nhận của ông Ú, bà Đ, có cơ sở xác định: Ngày 22/9/2020, ông Ú, bà Đ có vay của anh M 120.000.000đ và thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An theo Hợp đồng cho vay tiền không ghi ngày tháng năm giữa ông Ú, bà Đ với ông M. Để bảo đảm khoản vay, anh M yêu cầu ông Ú, bà Đ ký thêm Hợp đồng ủy quyền với anh M cùng ngày 22/9/2020 với nội dung ủy quyền cho anh M về việc ...
“Vay, Thế chấp (kể cả thế chấp bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba), thanh toán,

trả nợ cho các khoản vay, thế chấp theo đúng tiến độ đã thỏa thuận, trả nợ trước hạn, nộp phạt vi phạm (nếu có), tiến hành mọi thủ tục đăng ký thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm, nhận toàn bộ hồ sơ giải chấp, nộp và nhận hồ sơ xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, góp vốn, bán – chuyển nhượng (kể cả nhận cọc) hoặc tặng cho, khai và nộp thuế, sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, hủy bỏ các hợp đồng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại: Thửa đất số 1264 tờ bản đồ số: 3, địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An và Thửa đất số 1265 tờ bản đồ số: 3, địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An”...Lẽ ra, ông Ú, bà Đ phải ký hợp đồng thế chấp với anh M, nhưng trong trường hợp này ông Ú, bà Đ ký uỷ quyền cho anh M trong khi theo quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 về các biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thì không có biện pháp bảo đảm bằng hình thức ký hợp đồng uỷ quyền nên việc ông Ú, bà Đ ký Hợp đồng uỷ quyền cho anh M là đã không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng uỷ quyền này bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và vô hiệu do giả tạo (che giấu biện pháp bảo đảm thế chấp) theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông Ú, bà Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng uỷ quyền ngày 22/9/2020 giữa ông Ú, bà Đ với anh M là có cơ sở.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2020 giữa ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Hoàng Công M đại diện theo uỷ quyền) với anh Lê Đình B đối với các thửa đất 1264, 1265; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2021 giữa anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo uỷ quyền) với bà Lê Nguyễn Bảo C đối với các thửa đất 1264, 1265; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2023, giữa bà Lê Nguyễn Bảo C với bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với các thửa đất 1264, 1265: Xét thấy, Hợp đồng uỷ quyền 22/9/2020, bị vô hiệu nhưng ông B nhận chuyển nhượng thửa đất này bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ú, bà Đ (do anh M là người được uỷ quyền làm đại diện) với ông B, không phải ông B nhận chuyển nhượng từ một giao dịch chuyển quyền khác (không phải giao dịch chuyển quyền từ Ú, bà Đ cho người khác và người đó mới chuyển nhượng lại cho ông B), sau đó ông B lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 1264, 1265 trên cho bà C và bà C lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 1264, 1265 cho bà H. Đồng thời, trên các thửa đất 1264, 1265 có 01 căn nhà cấp 4 hiện ông Ú, bà Đ đang quản lý, sử dụng, 06 mô mã của gia đình ông Ú, bà Đ và các cây trồng như cây mai, cây xoài, cây mít trên đất nên ông B, bà C, bà H không phải là người thứ ba ngay tình. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2020 giữa ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Hoàng Công M đại diện theo uỷ quyền) với anh Lê Đình B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2021 giữa anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo uỷ quyền) với bà Lê Nguyễn Bảo C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2023, giữa bà Lê Nguyễn Bảo C với bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với các thửa đất 1264, 1265 không thuộc trường

hợp để được công nhận hiệu lực theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 mà bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123, 129 và 408 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Ú, bà Đ về việc tuyên bố vô hiệu đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có cơ sở.

Về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hay việc vay tiền có thể chấp quyền sử dụng đất như ông Ú, bà Đ trình bày, không có đương sự nào khởi kiện nên không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131, 407, 408, 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 95, 106, 166, 167 và 195 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các bị đơn: Hoàng Công M, Lê Đình B, Lê Nguyễn Bảo C và Nguyễn Thị Cẩm H.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/9/2020 giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với bên nhận ủy quyền là anh Hoàng Công M liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Công chứng viên Đinh Thị Trinh T - Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/9/2020, số công chứng 027707, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Hoàng Công M đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Đình B liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Công chứng viên Trần Thị N1 - Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020, số công chứng 3091, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Công chứng viên Nguyễn Thị C1 - Văn phòng C2 công chứng ngày 28/01/2021, số công chứng 1.003, quyển số 02TP/CC-SCGTIDGD.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2023, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Cẩm H liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Công chứng viên Trần Thị N1 - Văn phòng C2 công chứng ngày 14/3/2023, số công chứng 769, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

- Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng về việc xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng, thông báo cho phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án biết về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ về hiện trạng thửa đất 1264, thửa đất 1265, cùng tờ bản đồ số 3, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, thu thập các tài liệu về công chứng các hợp đồng liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do các bị đơn đều không có văn bản nào gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không đến tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nên Tòa án chỉ tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có văn bản đề nghị được xét xử vắng mặt; riêng tất cả các bị đơn đều đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ 02 mà vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn Ú, Thái Thị Ánh Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/9/2020 giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với bên nhận ủy quyền là anh Hoàng Công M liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/9/2020, số công chứng 027707, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD, thấy rằng:

[2.1] Về chứng cứ: Khi khởi kiện, ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ có cung cấp cho Tòa án các chứng cứ sau: Bản pho to Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/9/2020 giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với bên nhận ủy quyền là anh Hoàng Công M liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/9/2020, số công chứng 027707, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD (*sau đây viết tắt là hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2020*); Bản pho to Hợp đồng cho vay tiền không ghi cụ thể ngày tháng năm (*sau đây viết tắt là hợp đồng vay tiền*). Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2020, Tòa án đã yêu cầu Văn phòng C2 cung cấp bản sao để đối chiếu. Tất cả 03 hợp đồng mà phía nguyên đơn dùng làm chứng cứ khởi kiện, đặt biệt là hợp đồng vay tiền, khi Tòa án đã tiến hành thông báo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kèm tài liệu chứng cứ cho phía bị đơn là anh Hoàng Công M và anh Lê Đình B, thì các bị đơn này không có bất kỳ ý kiến nào gửi cho Tòa án thể hiện sự phản đối đối với yêu cầu của nguyên đơn cùng các chứng cứ là các hợp đồng mà nguyên đơn đưa ra. Do đó, đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 92, Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử

xác định các chứng cứ này có thật và có giá trị chứng minh đối với yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Thấy rằng, theo trình bày của ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ thì vào ngày 22/9/2020, vợ chồng ông Ú, bà Đ có hỏi vay của anh Hoàng Công M số tiền là 120.000.000đ. Anh M đồng ý cho vay tiền, nhưng với điều kiện là ông Ú, bà Đ phải thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh M không có ý kiến phản đối lời trình bày này của ông Ú và bà Đ. “Hợp đồng vay tiền” do ông Ú, bà Đ cung cấp thể hiện anh Hoàng Công M (bên cho vay) có cho ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (bên vay) vay số tiền 120.000.000đ, thời hạn vay là 60 tháng, từ tháng 9/2020 đến tháng 9/2025, tài sản bên vay thế chấp là thửa 1265 và 1264, tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định việc ông Ú, bà Đ vay số tiền 120.000.000đ của anh M vào ngày 22/9/2020 và thế chấp 02 thửa đất nêu trên cho anh M (thông qua việc giao 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là có thật. Như vậy, việc ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với anh Hoàng Công M tiếp tục ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2020 tại Văn Phòng C2 liên quan đến việc ông Ú, bà Đ chọn anh M làm đại diện trong việc thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa 1264 và 1265, tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được xác định là một giao dịch giả tạo, nhằm che dấu giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất để vay số tiền 120.000.000đ của ông Ú, bà Đ đối với anh M. Do đó, mặc dù hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2020 giữa ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với anh Hoàng Công M đã được Văn Phòng C2 công chứng theo thủ tục, nhưng giao dịch ủy quyền giữa 02 bên là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác, nên phải bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn Ú, Thái Thị Ánh Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Hoàng Công M đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Đình B liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020, số công chứng 3091, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD (*sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2020*), thấy rằng: Như nhận định tại đoạn [2.2], hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2020 giữa ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với anh Hoàng Công M đã bị vô hiệu do giả tạo, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, không phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập ngày 22/9/2020. Do đó, đến ngày 30/9/2020, anh Hoàng Công M với tư cách đại diện theo ủy quyền cho ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An cho anh Lê Đình B, nhưng tại thời điểm đó anh M không phải là người sử dụng đất hợp pháp của các thửa đất 1264, 1265, hợp đồng ủy quyền ngày 22/9/2020 thì bị vô hiệu từ thời điểm xác lập, nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2020 đã vi phạm điều cấm của luật

được quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, nên cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn Ú, Thái Thị Ánh Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 công chứng ngày 28/01/2021, số công chứng 1.003, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD (*sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/01/2021*), thấy rằng: Như phân tích, nhận định tại đoạn [3] thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2020 giữa ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Hoàng Công M đại diện) với anh Lê Đình B là vô hiệu, nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên kể từ thời điểm xác lập, nghĩa là anh Lê Đình B không được xác định là người sử dụng đất hợp pháp của 02 thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất 1264, 1265 vẫn là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ. Mặt khác, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh thì trên 02 thửa đất 1264, 1265 còn có các công trình xây dựng trên đất như nhà ở, nhà tắm, khu mô mã và các cây trồng lâu năm trên đất do ông Ú, bà Đ trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Anh B hay bà C chưa từng được ông Ú, bà Đ bàn giao quản lý, sử dụng 02 thửa đất và các tài sản trên đất này. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, đã vi phạm điều cấm của luật được quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, nên cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn Ú, Thái Thị Ánh Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2023, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Cẩm H liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 công chứng ngày 14/3/2023, số công chứng 769, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD (*sau đây viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2023*), thấy rằng: Như phân tích, nhận định tại đoạn [4] thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2023 giữa anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C là vô hiệu, nên không phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên kể từ thời điểm xác lập, nghĩa là bà Lê Nguyễn Bảo C không được xác định là người sử dụng đất hợp pháp của 02 thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất 1264, 1265 vẫn là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ. Mặt khác, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh thì

trên 02 thửa đất 1264, 1265 còn có các công trình xây dựng trên đất như nhà ở, nhà tắm, khu mồ mã và các cây trồng lâu năm trên đất do ông Ú, bà Đ trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Bà C hay bà H chưa từng được ông Ú, bà Đ bàn giao quản lý, sử dụng 02 thửa đất và các tài sản trên đất này. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2023, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Cẩm H liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, đã vi phạm điều cấm của luật được quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, nên cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[6.1] Đối với các nội dung liên quan đến các thủ tục hành chính về chỉnh lý biến động đất đai phát sinh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 504654, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019, người sử dụng đất là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ liên quan đến thửa đất 1264 tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, gồm: “*Chuyển nhượng cho ông Lê Đình B. SN 1992, CCCD số 079092013024, địa chỉ thường trú tại 3 T, phường C, quận P, thành phố Hồ Chí Minh, thuộc tronton thửa 1264, diện tích 300m²; theo hồ sơ số 004875.CN.001*” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ngày 07/10/2020; “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Nguyễn Bảo C sinh năm 1983, CMND số 023944309, địa chỉ tại C Hồ H phường C quận A thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 004785.CN.002*” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ngày 25/3/2021; “*Bà Lê Nguyễn Bảo C thay đổi từ CMND số 023944309 thành CCCD số 079183015768, theo hồ sơ số 004875.DT.003*” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ngày 12/4/2023; “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1964, CCCD số 079164016492, địa chỉ tại số C V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 004875.CN.004. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.*” của Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện T xác nhận ngày 12/4/2023. Các nội dung này cần được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thu hồi, hủy bỏ để xác định lại người sử dụng đất là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ.

[6.2] Đối với các nội dung liên quan đến các thủ tục hành chính về chỉnh lý biến động đất đai phát sinh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 504764, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019, người sử dụng đất là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ liên quan đến thửa đất 1265, tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, gồm: “*Chuyển nhượng cho ông Lê Đình B. SN 1992, CCCD số 079092013024, địa chỉ thường trú tại 3 T, phường C, quận P, thành phố Hồ Chí Minh, thuộc tronton thửa 1265, diện tích 378m²; theo hồ sơ số 004877.CN.001*” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ngày 07/10/2020; “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Nguyễn Bảo C sinh năm 1983, CMND số*

023944309, địa chỉ tại C Hồ H phường C quận A thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 004877.CN.002” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ngày 25/3/2021; “Bà Lê Nguyễn Bảo C thay đổi từ CMND số 023944309 thành CCCD số 079183015768, theo hồ sơ số 004877.DT.003” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ngày 12/4/2023; “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1964, CCCD số 079164016492, địa chỉ tại số C V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 004877.CN.004. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.” của Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện T xác nhận ngày 12/4/2023. Các nội dung này cần được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thu hồi, hủy bỏ để xác định lại người sử dụng đất là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ.

[6.3] Về nội dung liên quan đến các khoản tiền mà các bên trong hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đã nhận khi ký kết, thực hiện hợp đồng, nay các hợp đồng này đã được xác định là vô hiệu từ thời điểm xác lập, nhưng trong vụ án này, từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, không có ai yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung liên quan đến việc trả lại số tiền đã nhận theo hợp đồng (nếu có), các khoản tiền bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có). Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này, có đương sự nào tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6.4] Về nội dung liên quan đến nghĩa vụ trả tiền nợ vay trong hợp đồng vay giữa ông Ú, bà Đ với anh M, do thời hạn vay là đến tháng 9/2025 và trong vụ án này bên cho vay là anh M cũng không có yêu cầu khởi kiện nào liên quan đến việc ông Ú, bà Đ phải trả tiền nợ vay. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Trường hợp sau này, đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, cho thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng là 6.604.000đ: Tại phiên tòa, ông Ú, bà Đ đã xác định tự nguyện chịu phần này. Ông Ú, bà Đ đã nộp tạm ứng đủ 6.604.000đ và chi phí xong.

[3] Về án phí sơ thẩm: Anh Hoàng Công M chịu 300.000đ án phí về phần hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu. Anh Hoàng Công M, anh Lê Đình B liên đới trách nhiệm chịu 300.000đ án phí về phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2020 bị vô hiệu. Anh Lê Đình B, bà Lê Nguyễn Bảo C liên đới trách nhiệm chịu 300.000đ án phí về phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/01/2021 bị vô hiệu. Bà Lê Nguyễn Bảo C, bà Nguyễn Thị Cẩm H liên đới trách nhiệm chịu 300.000đ án phí về phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2023 bị vô hiệu. Ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 95, Điều 147, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 Luật Đất đai năm 2013; Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 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 ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/9/2020 giữa bên ủy quyền là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ với bên nhận ủy quyền là anh Hoàng Công M liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 22/9/2020, số công chứng 027707, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD;

1.2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ (do anh Hoàng Công M đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là anh Lê Đình B liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 chứng nhận ngày 30/9/2020, số công chứng 3091, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD;

1.3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Đình B (do bà Trần Thị Bích N đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 công chứng ngày 28/01/2021, số công chứng 1.003, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD;

1.4. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2023, giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Nguyễn Bảo C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Cẩm H liên quan đến các thửa đất 1264, 1265 cùng tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, được Văn phòng C2 công chứng ngày 14/3/2023, số công chứng 769, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thực hiện các thủ tục thu hồi, hủy bỏ các nội dung chính lý biến động đất đai gồm:

2.1. Nội dung chính lý biến động đất đai phát sinh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 504654, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019, người sử dụng đất là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ liên quan đến thửa đất 1264 tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, gồm: “*Chuyển nhượng cho ông Lê Đình B. SN 1992, CCCD số 079092013024, địa chỉ thường trú tại 3 T, phường C, quận P, thành phố Hồ Chí Minh, thuộc trọt thửa 1264, diện tích 300m²; theo hồ sơ số*

004875.CN.001” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ngày 07/10/2020; “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Nguyễn Bảo C sinh năm 1983, CMND số 023944309, địa chỉ tại C Hồ H phường C quận A thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 004785.CN.002” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ngày 25/3/2021; “Bà Lê Nguyễn Bảo C thay đổi từ CMND số 023944309 thành CCCD số 079183015768, theo hồ sơ số 004875.DT.003” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ngày 12/4/2023; “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1964, CCCD số 079164016492, địa chỉ tại số C V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 004875.CN.004. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.” của Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện T xác nhận ngày 12/4/2023. Xác định lại người sử dụng đất là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ.

2.2. Nội dung chỉnh lý biến động đất đai phát sinh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 504764, số vào sổ cấp GCN: CS 00727 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/10/2019, người sử dụng đất là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ liên quan đến thửa đất 1265, tờ bản đồ số 3, Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An, gồm: “Chuyển nhượng cho ông Lê Đình B. SN 1992, CCCD số 079092013024, địa chỉ thường trú tại 3 T, phường C, quận P, thành phố Hồ Chí Minh, thuộc trọn thửa 1265, diện tích 378m²; theo hồ sơ số 004877.CN.001” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ngày 07/10/2020; “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Nguyễn Bảo C sinh năm 1983, CMND số 023944309, địa chỉ tại C Hồ H phường C quận A thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 004877.CN.002” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ngày 25/3/2021; “Bà Lê Nguyễn Bảo C thay đổi từ CMND số 023944309 thành CCCD số 079183015768, theo hồ sơ số 004877.DT.003” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ngày 12/4/2023; “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1964, CCCD số 079164016492, địa chỉ tại số C V, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 004877.CN.004. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.” của Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại huyện T xác nhận ngày 12/4/2023. Xác định lại người sử dụng đất là ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ.

3. Về chi phí tố tụng là 6.604.000đ: Tại phiên tòa, ông Ú, bà Đ đã xác định tự nguyện chịu phần này. Ông Ú, bà Đ đã nộp tạm ứng đủ 6.604.000đ và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc anh Hoàng Công M nộp 300.000đ án phí về phần hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu, sung vào Ngân sách Nhà nước.

4.2. Buộc anh Hoàng Công M, anh Lê Đình B liên đới trách nhiệm nộp 300.000đ án phí về phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2020 bị vô hiệu, sung vào Ngân sách Nhà nước.

4.3. Buộc anh Lê Đình B, bà Lê Nguyễn Bảo C liên đới trách nhiệm nộp 300.000đ án phí về phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/01/2021 bị vô hiệu, sung vào Ngân sách Nhà nước.

4.4. Buộc bà Lê Nguyễn Bảo C, bà Nguyễn Thị Cẩm H liên đới trách nhiệm nộp 300.000đ án phí về phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/3/2023 bị vô hiệu, sung vào Ngân sách Nhà nước.

4.5. Ông Lê Văn Ú, bà Thái Thị Ánh Đ không phải chịu án phí. H1 lại cho ông Ú, bà Đ các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 1.200.000đ, theo các biên lai thu số 0001910, 0001911 cùng ngày 05/10/2023 và 0003621, 0003622 cùng ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

5. Án xử sơ thẩm công khai, ông Ú, bà Đ được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Tất cả bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Văn Khánh