

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 02/2025/DS-ST.
Ngày: 06 – 01 - 2025
*V/v tranh chấp “ Vô hiệu ủy quyền;
Vô hiệu văn bản thỏa thuận”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Mỹ Phúc.
2. Ông Phạm Văn Tư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yên- Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Yến Nhi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp “Vô hiệu ủy quyền; Vô hiệu văn bản thỏa thuận” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 286/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thanh N, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số nhà B, Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Đặng Thị Bạch L, sinh năm 1960, địa chỉ: số E, P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Đặng Xuân H, sinh năm 1978 (có mặt).
2. Bà Huỳnh Kim T, sinh năm 1984 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số B, Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đặng Xuân H: Luật sư Nguyễn Cao T1 của Công ty L1 thuộc đoàn luật sư Thành Phố H.

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

1. Đặng Huỳnh Xuân K, sinh năm 2005; nơi cư trú: Số B, Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

2. Lương Hoàng P, sinh năm 1999; nơi cư trú: Số D, Khóm A, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/11/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Mai Thanh N là nguyên đơn và bà Đặng Thị Bạch L là đại diện hợp pháp cho nguyên đơn cùng trình bày như sau:

Vào năm 2013, bà N có nhận nền đất theo phiếu bốc thăm giao nền của Công trình cụm dân cư và nhà ở vùng ngập lũ phường I, thành phố V, lô bốc thăm H2, nền 01. Sau khi nhận nền đất bà N cất căn nhà cấp 4 trên diện tích là 99,0m², nhà có kết cấu mái lợp tole, nền lát gạch men, vách tường. Cũng vào năm 2013, bà N cần tiền để xoay sở trong cuộc sống nên bà N có ý định vay tiền rồi cầm cố căn nhà gắn liền thửa đất 193, tờ bản đồ số 48, tọa lạc Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, bà Nguyễn Phát M (là hàng xóm của bà) giới thiệu ông Đặng Xuân H cho bà N biết. Sau khi bà N và ông H gặp mặt thỏa thuận xong thì cùng nhau đến Văn Phòng C ký văn bản Ủy quyền ngày 20/11/2013. Khi ký văn bản ủy quyền thì nội dung bà N không có đọc, nhưng bà N và ông H bà T1 có thỏa thuận miệng với nhau là bà N vay tiền của ông H 130.000.000 đồng, ông H bà T1 sẽ ở nhà của bà N nhưng không phải trả tiền thuê nhà mà tiền thuê nhà trừ vào tiền lãi bà N phải trả cho ông H, bà T1 hàng tháng, sau 5 năm bà N sẽ chuộc lại, nhưng không có thỏa thuận giá chuộc lại là bao nhiêu.

Đối với Thỏa thuận ngày 20/11/2013 tại Văn phòng C bà N ký tên nhưng không có đọc lại nội dung.

Đối với Tờ thỏa thuận viết tay ngày 20/11/2013 (do ông H nộp cho Tòa) do ai viết bà N không nhớ nhưng chữ ký và chữ viết tên là của bà N. Và Biên nhận ngày 20/11/2023 cũng tại Văn phòng C là do bà N viết và ký tên.

Thời điểm bà N ký tên vào các văn bản trên là do bà N rất cần tiền, bà chỉ nghĩ đơn giản bà cầm cố nhà cho ông H bà T1 sau năm 5 bà sẽ chuộc lại cho nên ông H yêu cầu bà làm văn bản gì, ký tên ở đâu bà đều ký.

Đến năm 2016, bà yêu cầu được chuộc lại nhà, đất thì ông H cho rằng giá hiện tại lúc đó là 600.000.000 đồng. Bà về để kiểm tiền chuộc thì đến năm 2021 bà quay lại thì ông H cho rằng giá hiện tại là 2 tỷ đồng. Nếu bà giao cho ông H 2 tỷ đồng thì sẽ cho chuộc lại nhà, bà không có khả năng nên bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu văn bản thỏa thuận ngày 20/11/2013 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số 01, lô số H2, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, diện

tích 99m² gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long;

2. Vô hiệu văn bản Ủy quyền ngày 20/11/2013;

3. Yêu cầu gia đình ông H và T1 di dời toàn bộ tài sản cá nhân trả lại phần đất gắn liền căn nhà số B, Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà N.

4. Bà N sẽ trả trả lại số tiền 130.000.000 đồng cho ông H và bà T1 và giá trị phần nhà mà ông H bà T1 đã sửa chữa.

5. Ông H và bà T1 trả lại phiếu bốc thăm giao nền 01, lô H2, họ và tên Mai Thanh N cho bà N.

Hiện nay, thửa 193, tờ bản đồ số 48, tọa lạc Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đặng Xuân H trình bày: Giữa ông và bà Mai Thanh N không có mối quan hệ quen biết nào hết. Vào năm 2013, vợ chồng ông muốn tìm nhà mua để ở thì ông được bà Nguyễn Phát M giới thiệu bà N cần bán nhà nên bà M có dẫn vợ chồng ông đến gặp bà N để thỏa thuận mua bán.

Vào ngày 20/11/2013, sau khi thỏa thuận xong vợ chồng ông cùng bà N đến Văn phòng C để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48 gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Khi hai bên ra Văn phòng Công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công chứng viên giải thích cho hai bên biết thửa đất này của bà N không chuyển nhượng được, lý do chỉ có phiếu bốc thăm nền, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Công chứng viên hướng dẫn nếu các bên muốn mua bán thửa đất này, hiện tại chỉ lập văn bản “Thỏa thuận” và “Ủy quyền” sau 10 năm khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông và bà N đồng ý theo cách hướng dẫn của công chứng viên cho nên đồng ý ký tên vào hai văn bản trên. Sau đó, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng sau này được nhiều thuận lợi nên cùng ngày 20/11/2013 ông có viết tay thêm tờ thỏa thuận và biên nhận cho bà N ký tên. Do đó, bà N cho rằng bà vay tiền của vợ chồng ông không có chuyển nhượng nhà, đất là không có căn cứ.

Theo yêu cầu của bà N ông không đồng ý, ông yêu cầu:

Bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất đối với thửa 193, tờ bản đồ số 48 gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long cho vợ chồng ông. Vì thửa đất này ông đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với Nhà nước là ông đã đóng thuế cho Nhà nước, nhưng quyền sử dụng đất hiện nay bà N đứng tên.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà N, ông đồng ý trả nhà, đất lại cho bà N, nhưng yêu cầu bà N hoàn giá trị căn nhà và đất cho ông theo giá thị trường của Công ty T4 là 1.284.221.000 đồng.

Bà Huỳnh Kim T, em Đặng Huỳnh Xuân K thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Đặng Xuân H.

Anh Lương Hoàng P thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Mai Thanh N.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn và nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu:

1. Vô hiệu văn bản thỏa thuận ngày 20/11/2013 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số 01, lô số H2, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, diện tích 99m² gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long;

2. Vô hiệu văn bản Ủy quyền ngày 20/11/2013;

3. Yêu cầu gia đình ông H và T di dời toàn bộ tài sản cá nhân trả lại phần đất gắn liền căn nhà số B, Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà N.

4. Bà N sẽ trả trả lại số tiền 130.000.000 đồng cho ông H và bà T và giá trị phần nhà mà ông H bà T đã sửa chữa.

5. Ông H và bà T trả lại phiếu bốc thăm giao nền 01, lô H, họ và tên Mai Thanh N; Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V cho bà Mai Thanh N.

Ông Nguyễn Cao T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đặng Xuân H trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì khi ký vào biên bản Thỏa thuận ngày 20/11/2013 bà N cho rằng bà N vay của ông H bà T1 mà ký vào thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách là không có căn cứ. Vì, khi đến Văn phòng C để lập hợp đồng thì công chứng viên có giải thích rõ ràng bà N chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên không lập hợp đồng chuyển nhượng được. Trường hợp bà N, ông H, bà T1 muốn mua bán với nhau thì phải lập Thỏa thuận và ủy quyền. Các bên đồng ý lập văn bản thỏa thuận và ủy quyền nghĩa là các bên đã giao kết có điều kiện với nhau không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong Thỏa thuận có ghi khi nào bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H bà T1 bởi vì ông H bà T1 đã trả đủ tiền mua nhà đất cho bà N đó là điều kiện khi giao kết. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 125, 139, 294 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 139, 284 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 39 chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu bà N trong hạn 15 ngày sau ngày Tòa tuyên án bà N không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H bà T1 được quyền lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông H, bà T1. Trường hợp vô hiệu giao dịch dân sự thì đề

ngị Hội đồng xét xử áp dụng giá theo giá thị trường của Công ty T4 để bồi thường cho bị đơn.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Trong trường hợp vô văn bản thỏa thuận và Ủy quyền cùng ngày 20/11/2013 thì yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại theo giá của Công ty T4 là 1.284.221.000 đồng.

Bà Huỳnh Kim T thống nhất với yêu cầu của ông Đặng Xuân H.

Anh Lương Hoàng P thống nhất với yêu cầu của bà Mai Thanh N.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 123, 131, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50, 105, 106, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi. Tuyên xử:

1. Về nội dung:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thanh N.

Vô hiệu thỏa thuận ngày 20/11/2013 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số 01, lô số H2, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, diện tích 99m² gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu văn bản Ủy quyền ngày 20/11/2013.

Buộc bà N phải trả cho ông H bà T số tiền đã nhận là 189.400.000 đồng và bồi thường số tiền 807.954.700 đồng. Tổng cộng là 997.354.700 đồng.

Buộc ông Đặng Xuân H, bà Huỳnh Kim T và em Đặng Huỳnh Xuân K di dời toàn bộ tài sản cá nhân để trả căn nhà gắn liền thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, diện tích 99m² gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long cho hộ bà Mai Thanh N.

Buộc ông Đặng Xuân H, bà Huỳnh Kim T trả cho bà Mai Thanh N phiếu bốc thăm giao nền 01, lô H2, họ và tên Mai Thanh N và Quyết định số

1867/QĐUBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V cho bà Mai Thanh N.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân H và bà Huỳnh Kim T.

Án phí: Bà Mai Thanh N phải chịu 41.920.641 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Xuân H và bà Huỳnh Kim T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí tố tụng khác: Buộc bà N phải chịu 5.740.000 đồng, ông H và bà T chịu 2.640.000 đồng chi phí khảo sát đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn cư trú tại thành phố V được Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long thụ lý phù hợp về thẩm quyền quy định điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Vô hiệu ủy quyền và Văn bản thỏa thuận của Văn phòng C, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có căn cứ xác định là vụ án tranh chấp đất đai, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về thủ tục tố tụng: Ngày 10/5/2024 em Đặng Huỳnh Xuân K có đơn xin vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vô hiệu Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số 01, lô số H2, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48 (gọi tắt là thửa 193, tờ bản đồ 48) diện tích 99m² gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long, ngày 20/11/2013; Vô hiệu văn bản Ủy quyền ngày 20/11/2013, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 20/11/2013 giữa bà Mai Thanh N và ông Đặng Xuân H và bà Huỳnh Kim T có đến Văn phòng C ký Văn bản thỏa thuận và Ủy quyền nêu trên. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà N cho rằng bà vay tiền của bị đơn 130.000.000 đồng, bà thế chấp nhà và đất thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 48, bà không có chuyển nhượng thửa đất trên cho bị đơn nhưng bà lại thừa nhận giữa bà và bị đơn không có quen biết, không có mối quan hệ họ hàng gì, bị đơn cho

bà vay tiền không có lấy tiền lãi mà bà giao nhà cho bị đơn ở, khi nào bà trả tiền thì bị đơn trả nhà cho bà. Thời điểm bà ký tên vào các văn bản trên là do bà rất cần tiền, bà nghĩ bà cầm cố nhà cho bị đơn cho nên bị đơn yêu cầu bà làm văn bản gì, ký tên ở đâu bà đều ký.

Tại phiên tòa, người làm chứng bà Nguyễn Phát M trình bày bà không quen biết bị đơn, nguyên đơn là hàng xóm của bà. Bà biết nguyên đơn muốn bán căn nhà và đất nên khi bị đơn đến hỏi bà có ai cần bán nhà thì bà M giới thiệu nguyên đơn và bị đơn với nhau. Sau khi thỏa thuận thì nguyên đơn và bị đơn có đến Văn phòng C ký hợp đồng, bà M không biết công chứng viên làm hợp đồng gì nhưng bà xác định chữ ký trong “Tờ thỏa thuận” viết tay ngày 20/11/2013 bà có ký tên với tư cách là người làm chứng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn xác nhận giữa bị đơn và nguyên đơn không có quan hệ gì với nhau cho nên bị đơn không có cho nguyên đơn vay tiền. Nguyên đơn muốn bán nhà nhưng nền đất nguyên đơn được Nhà nước cấp để tái định cư chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên khi các bên đến Văn phòng C thì công chứng viên có giải thích cho các bên hiểu không lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được mà lập “Văn bản thỏa thuận” và “Ủy quyền” sau khi nguyên đơn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lập Hợp đồng chuyển nhượng sau. Nguyên đơn, bị đơn đồng ý nên mới ký vào các văn bản trên. Vào năm 2014, bị đơn có sửa chữa nhà có thông báo cho nguyên đơn biết.

Mặc dù, tiêu đề là “Thỏa thuận” nhưng lại ghi rõ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số 01, lô số H2, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48 (gọi tắt là thửa 193, tờ bản đồ 48) diện tích 99m² gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, TP V, tỉnh Vĩnh Long và trong thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất về đối tượng chuyển nhượng, điều kiện mua bán, phương thức thanh toán và các cam kết thực hiện rõ ràng theo Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Thực tế, bị đơn cũng đã thanh toán cho nguyên đơn hết số tiền chuyển nhượng và trong “Ủy quyền” nguyên đơn giao cho bị đơn lập các thủ tục pháp lý liên quan đến thửa đất và toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất trên. Do đó, “Thỏa thuận” và “Ủy quyền” cùng ngày 20/11/2013 thực chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48 theo Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nguyên đơn cho rằng đó là hợp đồng vay giả cách; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng giao dịch giữa bị đơn và nguyên đơn là giao kết có điều kiện không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không có căn cứ.

[2.2] Xét hiệu lực của “Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất” ngày 20/11/2013:

- Về mặt hình thức: Mặc dù tiêu đề của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi “Thỏa thuận” phần nội dung thể hiện đầy đủ các thông tin theo Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, nhưng lại trái quy định tại Điều 106

Luật Đất đai năm 2003, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông H, bà T vi phạm pháp luật về hình thức.

- Về nội dung:

Tại Điều 1 của Thỏa thuận” thể hiện: bà Mai Thanh N khẳng định thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48 là của bà; bà N bán đứt nền đất gắn liền nhà ở thửa đất trên cho ông H bà T với giá 130.000.000 đồng;

Mặt khác, trong Điều 4 của Thỏa thuận có nội dung “...Các bên công nhận công chứng viên đã giải thích hậu quả của việc mua bán nền đất do nhà nước giao cấp, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng...” khẳng định việc bà N chuyển nhượng nền đất thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 8 khi chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là trái quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại Điều 4 của Khế ước mua trả chậm nền nhà ở ngày 07/12/2012 thể hiện: Bà N được mua nền nhà trả chậm trong 10 năm kể từ khi được mua, không được sang, bán, cầm cố hoặc chuyển nhượng.

Do đó, căn cứ vào Điều 122, 127, 128 Bộ luật Dân sự năm 2005 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Mai Thanh N về việc Vô hiệu Thỏa thuận và Ủy quyền cùng ngày 20/11/2013.

[2.3] Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông H bà T bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền sử dụng của ông H, bà T đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì trả bằng tiền. Bên có lỗi phải bồi thường.

- Về việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận giá chuyển nhượng của thửa đất trên là 130.000.000 đồng, bị đơn đã giao đủ cho nguyên đơn số tiền trên. Ông H, bà T đã nộp 59.400.000 đồng tiền mua nền lô H2-1 cụm tuyến dân cư vượt lũ giai đoạn 2 theo Khế ước mua nhà trả chậm ngày 02/12/2012 nên bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông H bà T 189.400.000 đồng là có căn cứ.

- Về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Khi đến Văn phòng C lập hợp đồng chuyển nhượng các bên đều biết nền lô H2 - nền 01 thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 48 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép giao dịch và được công chứng viên giải thích hậu quả pháp lý của việc mua bán này nhưng các bên vẫn cố ý thực hiện việc giao kết. Do đó, hai bên cùng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu. Khi cấp nền tái định cư lô H2 – nền 01, bà N biết việc Nhà nước cấp cho bà nền tái định cư trên đến 10 năm sau bà mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà N cố tình chuyển nhượng nền đất và ủy quyền cho ông H, bà T đóng tiền mua nền, ông H, bà T

biết nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn mua do đó lỗi chính là của bà N. Do đó, bà N phải chịu lỗi 70%, ông H bà T chịu lỗi 30%.

- Về thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu: Tại phiên tòa, bà N yêu cầu giá theo giá của Hội đồng định giá ngày 23/3/2023 tổng cộng nhà và đất là 399.499.512 đồng. Ông H yêu cầu giá thị trường của Công ty thẩm định giá Viettin V là 1.284.221.157 đồng. Đồng thời tại phiên tòa bị đơn trình bày sau khi mua căn nhà gắn liền thửa đất trên bị đơn đã sửa chữa, xây dựng và tôn tạo nhiều lần mới được như hiện trạng bây giờ, vì bị đơn nghĩ là nhà đã mua nên đã được toàn quyền sử dụng, định đoạt cho nên không còn giữ lại các hóa đơn chứng từ khi sửa chữa. Nguyên đơn cũng thừa nhận bị đơn có sửa chữa và xây dựng thêm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận giá thị trường của Công ty thẩm định giá Viettin V là 1.284.221.157 đồng là có căn cứ do bị đơn có công gìn giữ, tôn tạo và xây dựng thêm. Thiệt hại của hợp đồng được tính như sau: 1.284.221.157 đồng - 130.000.000 đồng = 1.154.221.157 đồng (làm tròn 1.154.221.000 đồng).

Lỗi bà N là: 1.154.221.000 đồng x 70% = 807.954.700 đồng (làm tròn 807.955.000 đồng).

Lỗi ông H, bà T là 1.154.221.000 đồng x 30% = 346.266.300 đồng (làm tròn 346.266.000 đồng).

Cho nên, bà N phải bồi thường cho ông H, bà T số tiền 807.955.000 đồng. Tổng cộng bà N phải trả cho ông H số tiền: 189.400.000 đồng + 807.955.000 đồng = 997.355.000 đồng.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như đã phân tích ở mục [2.1] [2.2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2013 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.5] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Nguyễn Cao T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Xét quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc bà Mai Thanh N phải chịu phải chịu 41.921.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Mai Xuân H1, bà Huỳnh Kim T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157, 158, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Buộc bà Mai Thanh N phải chịu 5.740.000 đồng; Ông Mai Xuân H1, bà Huỳnh Kim T phải chịu 2.640.000 đồng chi phí khảo sát đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 147 Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ vào các Điều 123, Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ vào các Điều 106 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thanh N.

1.1 Tuyên bố Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số 01, lô số H2, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 48, diện tích 99m² gắn liền căn nhà cấp 4, tọa lạc Khóm C, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long và Ủy quyền cùng ngày 20/11/2013 giữa bà Mai Thanh N với ông Đặng Xuân H và Huỳnh Kim T là vô hiệu.

1.2 Buộc bà Mai Thanh N phải hoàn trả cho ông Đặng Xuân H và Huỳnh Kim T số tiền 189.000.000 đồng (Một trăm tám mươi chín triệu đồng).

1.3 Buộc bà Mai Thanh N phải bồi thường cho ông Đặng Xuân H và Huỳnh Kim T số tiền 807.955.000 đồng (T2 trăm lẻ bảy triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4 Buộc ông Đặng Xuân H, bà Huỳnh Kim T và em Đặng Huỳnh Xuân K di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi căn nhà gắn liền thửa đất giao, trả cho bà Mai Thanh N quyền sử dụng đất, nhà ở, vật kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 48, diện tích 99m² tọa lạc K, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

1.5 Buộc ông Đặng Xuân H, bà Huỳnh Kim T trả cho bà Mai Thanh N phiếu bốc thăm giao nền công trình cụm dân cư và nhà ở vùng ngập lũ Phường

I, thành phố V; Quyết định số 1867/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố V cho bà Mai Thanh N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân H và bà Huỳnh Kim T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về án phí:

Buộc bà Mai Thanh N phải chịu 41.921.000 đồng (Bốn mươi một triệu chín trăm hai mươi một ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 900.000 đồng (Chín trăm ngàn đồng) bà N đã nộp theo biên lai thu số N₀ 0001757 nộp ngày 22/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vĩnh Long. Bà N còn phải nộp thêm 41.021.000 đồng (Bốn mươi một triệu không trăm hai mươi một ngàn đồng).

Buộc ông Mai Xuân H1, bà Huỳnh Kim T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) ông H1, bà T đã nộp theo biên lai thu số N₀ 0007031 nộp ngày 24/6/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vĩnh Long. Ông H1, bà T không phải nộp thêm.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Mai Thanh N phải chịu 5.740.000 đồng (Năm triệu bảy trăm bốn mươi ngàn đồng); Ông Mai Xuân H1, bà Huỳnh Kim T phải chịu 2.640.000 đồng (Hai triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) chi phí khảo sát đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ. Bà N đã nộp 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng), ông H1, bà T đã nộp 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) nên bà N phải hoàn trả cho ông H1 số tiền 3.540.000 đồng (Ba triệu năm trăm bốn mươi ngàn đồng).

5. Về nghĩa vụ thi hành án: 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, 7a, 7b 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.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lương Hoàng P có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Huỳnh Xuân K có quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND TPVL;
- CCTHADS TPVL;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Ngọc Diễm