TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂY NINH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2022/DS-ST
Ngày: 12-9-2022
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết
hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Phan Tuyến.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Lê Tấn Phát;
2. Ông Nguyễn Văn Thuận.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Tiểu Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 564/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 163/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Ngọc T, sinh năm 1977; chị Lê Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 1981; cùng trú tại: Số T, hẻm HB, đường L L Q, khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Phạm Hoài A, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số HKM, đường A C, khu phố H A, phường H T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2020); có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Quang V, sinh năm 1994; nơi cư trú: Số CBB, đường CMTT, khu phố H B, phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Hồng N, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số CBB, đường CMTT, khu phố H B, phường H N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09-12-2020); có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh Nguyễn Phước Q, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số MBB, khu phố M, phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2 Anh Hoàng Kỳ A, sinh năm 1995; nơi cư trú: Số S, hẻm HB, đường L L Q, khu phố B, phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 05-11-2020 của nguyên đơn,bản tự khai và các lời khai tại Tòa án của người đại diện anh Nguyễn Phạm Hoài A trình bày: Ngày 09-10-2019 vợ chồng chị Lê Nguyễn Thị Huyền T và anh Lê Ngọc T có vay của anh Nguyễn Quang V số tiền 1.500.000.000 đồng để làm vốn làm ăn, tiền lãi mỗi tháng 75.000.000 đồng. Anh V yêu cầu làm giấy đặt cọc mua bán nhà đất và hợp đồng ủy quyền để giao cho anh V quản lý, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất phần đất diện tích 265,30 m^2 thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; cùng ngày hai bên có làm giấy tay đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo giấy anh V đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng, hai bên có quyền hủy hợp đồng trong thời hạn 06 tháng và theo thỏa thuận hai bên đến Văn phòng công chứng Trần Duy Linh để làm hợp đồng ủy quyền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 04075 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho chị Lê Nguyễn Thị Huyền T đứng tên ngày 28-7-2016 cho anh V giữ; hai bên thỏa thuận trong vòng sáu tháng thì chị T, anh T phải trả lại tiền gốc và các bên sẽ hủy các giấy tờ đã lập, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T, anh T.

Sau đó do lãi quá cao chị T, anh T không còn khả năng đóng tiền lãi và có xin anh V cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bán nhà đất lại cho người khác hoặc bán luôn cho anh V (vì giá trị thực tế khoảng 3 tỷ đồng) để trả nợ cho anh V nhưng anh V không đồng ý; lợi dụng vợ chồng chị T, anh T không có ở nhà anh V tự ý cho người đến phá cổng rào, vô nhà ở; khi chị T phản đối thì anh V nói là nhà đất đã bán rồi; vợ chồng chị T có làm đơn tố giác anh V có hành vi xâm phạm chỗ ở bất hợp pháp gửi Công an phường B và cơ quan điều tra Công an thành phố Tây Ninh, nhưng hai cơ quan trên đã hướng dẫn chị T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết; thực tế chị T vay tiền của anh V, chứ không bán nhà đất, không nhận tiền cọc mua bán đất. Giấy tay đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 là giả tạo, để che đậy việc vay

nợ. Nay chị T, anh T yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất, giấy tay đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- *Đối với bị đơn tại tờ tường trình ngày 15-12-2020 của bị đơn và các lời khai tại Tòa án của người đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị Hồng N trình bày*: Vào ngày 09-10-2019 anh Nguyễn Quang V cùng chị Lê Nguyễn Thị Huyền T đến Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh làm hợp đồng ủy quyền thửa đất số 85, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số: CS 04075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-7-2016 cho chị Trân đứng tên, chị T ủy quyền cho anh V và nhận của anh V số tiền 1.500.000.000 đồng; thỏa thuận từ 01 đến 02 tháng gia đình lo tiền lấy lại với giá theo thời điểm hiện tại do thỏa thuận và thương lượng, anh V cho thời hạn kéo dài đến 06 tháng. Thời gian đã qua 06 tháng, làm ăn khó khăn, nợ Ngân hàng phải đóng lãi hàng tháng nên để thu hồi vốn trả nợ Ngân hàng, anh V đã thực hiện đúng thủ tục theo hợp đồng ủy quyền. Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị T, anh T vì thực hiện đúng theo hợp đồng ủy quyền đã chuyển nhượng lại nhà đất trên cho anh Nguyễn Phước Q. Việc làm hợp đồng ủy quyền giữa anh V với chị T là nhằm trốn thuế do mua đi bán lại.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Phước Q trình bày*: Vào ngày 08-10-2019 từ sự giới thiệu của người thân chị T biết được anh kinh doanh bất động sản nên đã cho số điện thoại của anh cho chị Lê Nguyễn Thị Huyền T, chị T lấy thông tin và gọi cho anh, gửi thông tin giấy đất và hồ sơ để anh kiểm tra; khi anh nhận hồ sơ và trả lời hồ sơ này không giao dịch được lý do là trước đó đã có người gửi cho anh, anh đem kiểm tra trên phường, địa chính phường thông báo là giấy giả, vì giấy gốc đang niêm yết tại địa chính phường là do cha mẹ ruột của chị T không cho bán; chị Trân trả lời là đã lấy giấy gốc về rồi và có biên bản giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành nên anh xem kỹ hồ sơ, kiểm tra thêm lần nữa, địa chính phường trả lời đã trả giấy gốc lại rồi, anh mới tiến hành giao dịch số tiền, chị T đưa ra là cầm 1.500.000.000 đồng, anh trả lời là bên anh mua đứt bán đoạn không có thế chấp cầm cố, anh hỏi tại sau không đi vay ngân hàng, chị T nói cần tiền gấp để trả cho Luật sư 250.000.000 đồng lúc nhờ đi lấy giấy gốc từ cha mẹ ruột chị lại; vào thời điểm này anh không có đủ tiền nên anh giới thiệu cho chị T dì anh là bà N mẹ của anh V, vì bà N cũng kinh doanh bất động sản. Sau khi hai bên thỏa thuận thống nhất đồng ý mua bán làm hợp đồng ủy

quyền cho V và viết giấy thỏa thuận giao tiền đất cụ thể như sau:

Ngày 09-10-2019 hai bên tiến hành làm thủ tục tại phòng Công chứng Trần Duy Linh. Sau khi làm thủ tục xong, anh viết giấy giao tiền đất nội dung của thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh; thửa đất số 85, tờ bản đồ số 11 và giao cho chị Trân số tiền 1.500.000.000 đồng với ghi chú thỏa thuận thấy chị Trân khó khăn nên viết cho chị thời gian 06 tháng; nếu trong thời gian trên chị Trân không thỏa thuận là bên anh V thanh lý thửa đất để lấy vốn lại, hai đồng ý ký tên, mỗi người giữ 01 bản và giao tiền cho chị T, chị T giao lại cho anh 75.000.000 đồng để làm tin ưu tiên mua lại đất và tài sản trong thời hạn 02 tháng nếu không thì mất tiền (thõa thuận miệng giữa anh với chị T).

Sau khi chị T nhận tiền xong thì không liên lạc được, đến khoảng gần 03 tháng sau gặp hỏi vụ việc chị T nói đang chờ cha mẹ chị cho tiền rồi từ đó mất tích không gặp nữa. Sau đó anh có trực tiếp đến gia đình cha mẹ chị T trình bày sự việc nhưng gia đình chị T từ chối và nói nó bán rồi thì chú bán cho ai thì bán, bây giờ chú có bán rẻ bao nhiêu cũng không mua. Đến ngày 30-3-2020 do kẹt tiền làm ăn nên anh V chuyển nhượng lại cho anh phần diện tích đất trên với giá 1.700.000.000 đồng, anh đã tự lo giấy tờ thủ tục hành chính đầy đủ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-4-2020; thời điểm đó anh có đến nhà chị T gặp chồng chị T nói chuyện, nhưng không trả lời; anh tiếp tục sang nhà cha mẹ chị T lần nữa và bị từ chối. Đến ngày 29-11-2020 anh đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh Hoàng Kỳ A với giá 2.150.000.000 đồng. Nay không đồng ý theo yêu cầu của chị T, anh T.

Theo bản trình bày ý kiến ngày 01 và ngày 17-11-2021 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Kỳ A khai: Vào tháng 10-2020 anh có mua của anh Nguyễn Phước Q phần đất diện tích 265,30 m^2 thửa số 85, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 74 m^2, diện tích sàn 74 m^2 với giá 2.150.000.000 đồng. Ngày 03-11-2020 anh với anh Q đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được chứng thực tại UBND Phường B, thành phố Tây Ninh; ngày 29-11-2020 anh Q đã nhận đủ số tiền 2.150.000.000 đồng, việc mua bán giữa anh với anh Q làm đúng, đủ mọi thủ tục pháp lý; đến ngày 14-12-2020 anh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS06978.

Ngày 17-12-2020 anh và anh Q đã nộp lệ phí trước bạ nhà đất, thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản đầy đủ tại Chi cục thuế khu vực thành phố Tây Ninh - Châu Thành. Trong suốt quá trình mua bán,

chuyển nhượng giữa anh và anh Q không xảy ra bất kỳ tranh chấp khiếu nại nào và không bị cơ quan Nhà nước nào ngăn cản.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, tư cách pháp lý và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự vắng mặt đã được Tòa án tống đạt đầy đủ thủ tục theo quy định (có người đại diện) nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116; Điều 117; của BLDS; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Nguyễn Thị Huyền T và anh Lê Ngọc T đối với anh Nguyễn Quang V; "Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu" đương sự phải chịu án theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt Tòa án đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V đã ký kết. Theo chị Trân khai ngày 09-10-2019 vợ chồng chị có vay của anh Nguyễn Quang V số tiền 1.500.000.000 đồng để làm vốn làm ăn, anh V yêu cầu làm giấy đặt cọc mua bán nhà đất và hợp đồng ủy quyền để giao cho anh V quản lý, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất phần đất diện tích 265,30 m^2 thuộc thửa số 85, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, nên hai bên có làm giấy tay đặt cọc số tiền 1.500.000.000đồng và đến Văn phòng công chứng Trần Duy Linh để làm hợp đồng ủy quyền giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 04075 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho chị Lê Nguyễn Huyền T đứng tên ngày 28-7-2016 cho anh V giữ; hai bên thỏa thuận trong thời hạn sáu tháng phải trả lại tiền gốc và các bên sẽ hủy các giấy tờ đã lập, trả lại giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho chị T. Sau đó do lãi quá cao chị không còn khả năng đóng và có xin anh V cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bán nhà đất lại cho người khác hoặc bán luôn cho anh V để trả nợ cho anh V nhưng anh V không đồng ý; lợi dụng lúc vợ chồng chị không có ở nhà anh V tự ý cho người đến phá cổng rào, vô nhà ở; khi vợ chồng chị phản đối thì anh V trả lời là nhà đất đã bán rồi; chị có làm đơn tố giác anh V có hành vi xâm phạm chỗ ở bất hợp pháp, gửi Công an phường B và cơ quan điều tra Công an thành phố Tây Ninh, nhưng hai cơ quan trên đã hướng dẫn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết; thực tế chị chỉ vay tiền của anh V, chứ không bán nhà đất, không nhận tiền cọc mua bán đất. Giấy đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 là giả tạo, để che đậy việc vay nợ. Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất, giấy tay đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị với anh Nguyễn Quang V vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.1] Bị đơn anh V không đồng ý cho rằng ngày 09-10-2019 anh và chị Lê Nguyễn Thị Huyền T đến Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh làm hợp đồng ủy quyền thửa đất số 85, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số: CS 04075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-7-2016 cho chị T đứng tên và chị T nhận của anh số tiền 1.500.000.000 đồng (thỏa thuận xin từ 01 đến 02 tháng gia đình lo tiền lấy lại, giá theo thời điểm thỏa thuận, thương lượng, anh cho thời hạn kéo dài đến 06 tháng); nhưng từ khi làm hợp đồng đến 06 tháng, thời gian đã qua, làm ăn khó khăn, nợ Ngân hàng phải đóng lãi hàng tháng nên để thu hồi vốn và trả nợ Ngân hàng nên anh đã thực hiện đúng thủ tục theo hợp đồng ủy quyền đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Phước Q.

[2.2] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị T, anh T và anh A là người đại diện cho chị T, anh T không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho việc vay mượn tiền giữa chị T với anh V. Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh nội dung thể hiện hai bên đồng ý việc giao kết hợp đồng ủy quyền với các thỏa thuận sau: Phạm vi ủy quyền: Bằng hợp đồng này, bên A ủy quyền cho bên B theo những thỏa thuận sau đây: Bên B được quyền nhân danh bên A để thực hiện các hành vi sau: Được quyền nhân danh, thay mặt bên A toàn quyền quản lý, sử dụng lập và ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (kể cả hủy hợp đồng, thanh lý hợp đồng), hợp đồng thế chấp vay vốn tại các Ngân hàng chuyên doanh, các tổ chức tín dụng trong và ngoài tỉnh không giới hạn số tiền vay, số

lần vay và đăng ký biến động đất đai, trích lục sơ đồ thửa đất, tách thửa, hợp thửa, tự định giá chuyển nhượng (Đặt cọc) và liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết để làm thủ tục hành chính liên quan đối với phần đất và căn nhà tọa lạc tại khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: CĐ 369247, vào sổ cấp GCN số: CS04075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-7-2016. Mọi ý kiến, quyết định của bên B được coi là ý kiến quyết định của bên A và bên A cam kết sẽ không có bất cứ khiếu nại nào về sau; thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày Công chứng viên - Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh ký tên và đóng dấu vào Hợp đồng.

[2.3] Căn cứ giấy giao tiền đất ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V nội dung thể hiện: chị T là chủ sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 11 thuộc khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nói trên cho anh Nguyễn Quang V diện tích đất sử dụng ngang 6 m, dài hết đất, tổng diện tích là 265,30 m^2, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, bên chuyển nhượng đã nhận cọc 1.500.000.000 đồng; bên nhận chuyển nhượng, nếu không trả đủ thì sẽ mất tiền cọc, ngược lại bên chuyển nhượng thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng nói trên thì phải đền bù cho bên nhận chuyển nhượng số tiền gấp ba lần số tiền cọc. Bên chuyển nhượng cam kết thửa đất nêu trên do tôi là chủ sử dụng nếu có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, giấy nhận cọc này được lập thành 02 bản, có giá trị như nhau mỗi bên giữ một bản. Ghi chú: Kể từ ngày thành lập bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng có thể thỏa thuận hủy hợp đồng, đồng thời thương lượng khung giá tại thời điểm như thỏa thuận trong vòng 6 tháng hoặc thời gian dài hơn do thỏa thuận hai bên.

[2.4] Cũng như anh Nguyễn Phước Q khai vào ngày 08-10-2019 từ sự giới thiệu của người thân chị T biết được anh kinh doanh bất động sản nên cho chị T số tiện thoại của anh và chị T lấy thông tin gọi cho anh và gởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hồ sơ để anh kiểm tra). Khi anh nhận hồ sơ nói hồ sơ này không giao dịch được lý do là trước đó đã có người gởi cho anh, anh đem kiểm tra trên phường, địa chính phường thông báo đó là giấy giả, giấy gốc đang niêm yết ở địa chính phường là do cha mẹ ruột của chị T không cho bán thửa đất; nhưng chị T trả lời là đã lấy giấy gốc về rồi và có biên bản giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành. Anh xem kỹ hồ sơ, kiểm tra thêm lần nữa, địa chính phường trả lời trả lời đã trả giấy gốc lại rồi, anh mới tiến hành giao dịch số tiền, chị T đưa ra là cầm 1.500.000.000 đồng, anh trả lời là bên anh mua đứt bán đoạn không có thế chấp cầm cố, chị T

nói cần tiền gấp để trả cho Luật sư 250.000.000 đồng lúc nhờ đi lấy giấy gốc từ cha mẹ ruột của chị lại, vào thời này điểm này anh không có đủ tiền nên giới thiệu cho chị T dì anh là bà Võ Thị Hồng N mẹ ruột của anh Nguyễn Quang V; vì bà N cũng kinh doanh bất động sản. Sau khi hai bên thỏa thuận thống nhất đồng ý nên vào ngày 09-10-2019 hai bên tiến hành làm thủ tục ủy quyền tại phòng Công chứng Trần Duy Linh. Sau khi làm thủ tục xong, anh viết giấy giao tiền đất 1.500.000.000 đồng cho chị Trân, phía dưới có ghi chú thỏa thuận thấy chị Trân khó khăn nên viết cho chị T trong vòng 6 tháng; nếu trong thời gian trên chị không thỏa thuận là bên anh V thanh lý thửa đất để lấy vốn. Hai bên đã hiểu rõ đồng ý ký tên, mỗi người giữ 01 bản và giao tiền cho chị T.

[2.5] Đến ngày 30-3-2020 do kẹt tiền làm ăn nên anh V chuyển nhượng lại cho anh với giá 1.700.000.000 đồng, anh đã tự lo giấy tờ thủ tục hành chính đầy đủ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-4-2020; đồng thời anh có qua nhà chị T gặp chồng chị T và sang nhà cha mẹ chị T nhưng gia đình vẫn từ chối. Đến ngày 29-11-2020 anh Q đã chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho anh Hoàng Kỳ A với giá 2.150.000.000 đồng.

[2.6] Tại biên bản xác minh ngày 08-8-2022 được Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành cung cấp thông tin là ngày 06-9-2019 Tòa án nhân dân huyện Hòa thành có thụ lý vụ án dân sự số: 395 về việc tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với bà Nguyễn Thị Trơn và ông Lê Văn Khoe. Như vậy là chị Trân đã khởi kiện cha mẹ chị là ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị T để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì nguồn gốc nhà đất này là của cha mẹ cho Trân cho chị T vào năm 2016 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22-6-2016 được công chứng tại Văn phòng công chứng Tâm Thanh (BL số: 164, 165); còn đối với anh T chồng chị T lúc này đang sống chung với chị T cũng không có ý kiến, cho rằng nguồn gốc đất do cha mẹ chị T cho chị T nên anh không biết.

[2.7] Tại biên bản hòa giải ngày 03-8-2022 chị T trình bày nếu trường hợp Tòa án không tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất, giấy tay đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V vô hiệu thì yêu cầu anh Vũ giao lại số tiền chênh lệch 500.000.000 đồng; bà N không đồng ý.

[2.8] Tại phiên tòa anh Q đồng ý giao lại cho chị T số tiền 37.500.000 đồng số tiền mà chị T giao cho anh 75.000.000 đồng để ưu tiên mua lại phần đất trên trong thời gian 02 đến 03 tháng theo thỏa thuận miệng giữa anh và chị T.

[3] Xét về chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên xác định các chứng cứ: Hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V tại Văn phòng Công chứng

Trần Duy Linh và giấy giao tiền đất 09-10-2019 là đúng. Do đó xác định chứng cứ trong hồ sơ vụ án là đúng sự thật.

[4] Xét về Hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh chứng nhận Hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V nội dung thể hiện chị Nguyễn Thị Huyền T ủy quyền cho anh Nguyễn Quang V toàn quyền quản lý, sử dụng lập và ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (kể cả hủy hợp đồng, thanh lý hợp đồng), hợp đồng thế chấp vay vốn tại các Ngân hàng chuyên doanh, các tổ chức tín dụng trong và ngoài tỉnh không giới hạn số tiền vay, số lần vay và đăng ký biến động đất đai, trích lục sơ đồ thửa đất, tách thửa, hợp thửa, tự định giá chuyển nhượng (Đặt cọc) và liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết để làm thủ tục hành chính liên quan đối với phần đất và căn nhà tọa lạc tại khu phố B, Phường B, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số: CĐ 369247, vào sổ cấp GCN số: CS04075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-7-2016. Mọi ý kiến, quyết định của anh V được coi là ý kiến quyết định của chị T và cam kết sẽ không có bất cứ khiếu nại nào về sau; thời hạn ủy quyền là 05 năm kể từ ngày Công chứng viên - Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh ký tên và đóng dấu vào Hợp đồng. Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng; tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội; Công chứng viên đã giải thích rõ nội dung và hậu quả pháp lý; các bên giao kết đã đọc đồng ý nội dung và tự nguyện ký vào hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên thừa nhận hợp đồng trên là đúng.

[4.1] Cũng như tại Văn bản số: 18/CCTN ngày 04-3-2022 của Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh xác định đã thực hiện đầy đủ các quy trình về thủ tục hồ sơ công chứng đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nay nguyên đơn khởi kiện "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu" là không có cơ sở pháp lý, do đây là ý chí tự nguyện của các bên cụ thể chị Trân (bên A) anh Vũ (bên B) thực hiện việc ủy quyền nhà đất đều thể hiện ý muốn cuối cùng là để đạt được mục đích nêu trên. Công chứng viên đã thực hiện đúng quy trình thủ tục theo luật định. Do đó có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V là đúng sự thật có hiệu lực.

[5] Xét việc nại ra của chị T anh T và anh A là người đại diện cho chị T khai: thừa nhận hợp đồng ủy quyền trên do chị T tự nguyện ký nhưng cho rằng hợp đồng chỉ là giả tạo nhằm che đậy việc vợ chồng anh T, chị T vay tiền của anh V, đồng thời hai bên có thỏa thuận sau khi trả hết nợ anh V sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T anh T. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, chị Trân, anh T và anh A là người đại diện cho chị T, an và xác định đến nay chị T, anh T không trả số tiền nào cho anh V. Cũng như tại biên bản hòa giải ngày 03-8-2022 chị T khai trường hợp Tòa án không tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất, giấy tay đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V vô hiệu thì yêu cầu anh V giao lại cho chị số tiền chênh lệch 500.000.000 đồng.

[5.1] Còn đối với anh T chồng chị T, tại bản tự khai của anh T khai về nguồn gốc nhà đất là của mẹ chị T cho chị T anh không biết. Hơn nữa trong việc giao dịch lập hợp đồng ủy quyền giữa chị T với anh V không thể hiện có anh Tuấn chồng chị T. Cũng như tại biên bản xác minh ngày 08-8-2022, Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành cung cấp thông tin thể hiện chị T đã khởi kiện cha, mẹ chị Trân là ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị T về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại biên bản giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-10-2019; ông K, bà T đã giao trả lại cho chị T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 369247, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 04075 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28-7-2016 cho chị Lê Nguyễn Thị Huyền T đứng tên. Ngày 09-10-2019 chị T làm hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Quang V tại Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh.

[5.2] Còn đối với việc nại ra của chị T, anh T cho rằng lợi dụng lúc vợ chồng chị không có ở nhà anh V tự ý cho người đến phá cổng rào, vô nhà ở; khi vợ chồng chị phản đối thì anh V trả lời là nhà đất đã bán rồi; chị có làm đơn tố giác anh V có hành vi xâm phạm chỗ ở bất hợp pháp, gửi Công an Phường B và cơ quan điều tra Công an thành phố Tây Ninh, nhưng hai cơ quan trên đã hướng dẫn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngày 05-8-2022 Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh có Công văn số: 704/TA yêu cầu Công an Phường 4, thành phố Tây Ninh cung cấp thông tin, chứng cứ nhưng không có văn bản trả lời và tại biên bản làm việc ngày 14-7-2022 ông khoe, bà T là cha mẹ của chị T từ chối cung cấp thông tin liên quan đến chị T cho Tòa án và cho rằng chị T đã bán hết nhà đất lấy tiền ông bà không biết, không liên quan đến ông bà. Hơn nữa tại bản án số: 175/2019/HS-ST của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử chị Trân về tội sử dụng tài liệu giả của cơ quan cũng từ giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 369247 này của chị Trân. Do đó không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét về trị giá đất: Căn cứ trích lúc bản đồ địa chính ngày 11/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh cung cấp phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 265,3 m^2 và biên bản định giá tài sản ngày 05-4-2022 của Hội đồng định giá; hai bên thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 1.920.000.000 đồng; tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 trị giá 117.830.000 đồng, 01 nhà vệ sinh trị giá 3.969.000 đồng 01 chuồng gà trị giá 20.557.000 đồng 01 căn nhà tháo ráp di dời được nên không định giá, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hai bên thống nhất đồng ý.

[7] Riêng đối với số tiền 75.000.000 đồng chị T khai là đống tiền lãi cho anh V; còn anh Q cho rằng giữa chị T với anh có thỏa thuận miệng và chị T có giao số tiền 75.000.000 đồng cho anh là tiền cọc chân để chị T được ưu tiên mua lại đất trong thời hạn 02 tháng, nhưng hết hạn chị T không đến để liên lạc lấy lại đất nên mất cọc; quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện số tiền này và cũng không có yêu cầu giải quyết. Tại phiên tòa anh Q đồng ý giao lại cho chị Trân số tiền 37.500.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Nguyễn Huyền T, anh Lê Ngọc T đối với anh Nguyễn Quang V; yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất, giấy tay đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Quyền T với anh Nguyễn Quang V vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[10] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 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; nguyên đơn chị T, anh T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số: 0000885 ngày 19-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Anh Nguyễn Phước Q phải chịu 1.875.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản số tiền 1.800.000 đồng chị Trân chịu; ghi nhận đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117; 118; 119; 135; 138;139; 141 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Nguyễn Thị Huyền T, anh Lê Ngọc T đối với anh Nguyễn Quang V; yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất, giấy tay đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09-10-2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền T với anh Nguyễn Quang V vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận anh Nguyễn Phước Q đồng ý giao lại cho chị Lê Nguyễn Thị Huyền T số tiền 37.500.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị T, anh T phải chịu 600.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số: 0000885 ngày 19-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh; anh Q phải chịu 1.875.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận chị T chịu đã nộp đủ.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự

6. Báo cho các đương sự biết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đối các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Uỷ ban nhân dân xã (phường) nơi cư trú.

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

Nơi nhận:
- PKTNV TA tỉnh;
- VKSND TPTN;
- CCTHADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Lê Phan Tuyến

THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Văn phòng Công chứng Trần Duy Linh theo Văn bản Công chứng số 7967, quyển số 20.TP/CC-SCC/HĐGD. Bản chất hợp đồng ủy quyền chỉ là giả tạo nhằm che đậy việc vợ chồng anh Tuấn chị Trân vay tiền của anh Vũ, đồng thời hai bên có thỏa thuận sau khi trả hết nợ anh Vũ sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trân anh Tuấn. Do tiền lãi quá cao chị Trân, anh Tuấn không có khả năng đóng lãi nữa nên có xin anh Vũ cho mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bán phần đất trên cho người khác hoặc bán luôn cho anh Vũ. Anh Vũ lợi dụng việc chị Trân anh Tuấn không có ở nhà anh Vũ tự ý phá cổng rào cho người khác vào ở. Nay chị Trân anh Tuấn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch mua bán nhà đất, giấy tay đặt cọc và hợp đồng ủy quyền ngày 09/10/2019 giữa chị Lê Nguyễn Thị Huyền Trân với anh Nguyễn Quang Vũ vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định. Ngày 24-11-2021 Tòa án có thông báo cho anh Ân cung cấp giấy giao tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 09-10-2019 (bản chính) và các chứng cứ có liên quan trong vụ án cho Tòa án nhưng anh Tuấn, chị Trân và anh Ân không cung cấp được.

Căn cứ Điều 5 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 của Chính phủ quy định về thẩm quyền chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và

Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

[2.1] Bị đơn bà Tống Thị Nhàn và ông Ngô Văn Bảo không đồng ý cho rằng năm 2002 ông bà đã bán phần đất diện tích 139.3 m^2 thuộc thửa số 84 (số thửa cũ: 1998), tờ bản đồ 28 (số cũ: 5) tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Bình, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cho ông Huỳnh Ngọc Hùng với giá 10 cây vàng (khoảng 60 triệu đồng) việc mua bán chỉ làm giấy tay; đến đầu năm 2019 ông Hùng yêu cầu ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng cho con ông Hùng là anh Trịnh Thành Linh và chị Huỳnh Thị Kim Liên đứng tên; nhưng tại thời điểm này ông, bà phải thi hành án trả nợ cho ông Nguyễn Văn Phi và bà Đoàn Thị Xuyến số tiền 165.168.000 đồng theo Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, nên bị ngăn chặn không làm thủ tục được. Sau đó, đến tháng 02-2020 ông bà đã thi hành xong số tiền nợ trên nên được giải tỏa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con của ông Hùng là anh Trịnh Thành Linh và chị Huỳnh Thị Kim Liên ngày 18/02/2020; còn đối với việc ông bà nợ tiền bà Loan là sau này được Tòa án giải quyết bằng Bản án số: 25/2020/DS-ST ngày 07/7/2020. Nay không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông bà với anh Linh, chị Liên theo yêu cầu khởi kiện của bà Loan.

[2.2] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hùng, anh Linh và chị Liên trình bày là từ năm 2002 ông Hùng đã mua phần đất trên của bà Nhàn, ông Bảo; sau đó ông Hùng đổ đất, tôn nền và cho thuê từ đó đến nay. Đến đầu năm 2019 ông Hùng yêu cầu bà Nhàn ông Bảo làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho con ông là anh Huỳnh Thị Kim Liên và con rể là Trịnh Thành Linh đứng tên; khi đến UBND xã Tân Binh làm hợp đồng chuyển nhượng thì bị ngăn chặn, mới biết là bà Nhàn, ông Bảo phải thi hành án trả nợ cho ông Nguyễn Văn Phi và bà Đoàn Thị Xuyến số tiền 165.168.000 đồng và lãi suất chậm trả theo Bản án số ngày của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau đó đến tháng 02-2020 bà Nhàn, ông Bảo đã thi hành án xong, không có ai tranh chấp; nên bà Nhàn, ông Bảo mới làm thủ tục chuyển nhượng được cho anh Linh, chị Liên. Nay không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Loan; vì tại thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Nhàn, ông Bảo không còn nợ ai, đất không tranh chấp nên các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.