TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2023/DS-ST
Ngày: 20 - 10 - 2023
V/v "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Truyện;

2. Bà Nguyễn Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy - là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2022/TLST-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82A/2023/QĐXX-ST ngày 28/8/2023 và quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964, có mặt.

1.2 Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965, có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố E, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Nguyễn Văn H- Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh L, có mặt.

Địa chỉ: Số 06, đường Trương Định, Phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1966, vắng mặt.

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

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

3.1. Ông Lê Nguyễn Sơn C, sinh năm 1981, có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc X, sinh năm 1983, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số D đường L, Khu phố B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3 Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1963, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số I đường L, Khu phố B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Văn phòng công chứng Phạm Quốc T2, có văn bản đề nghị vắng mặt.

Địa chỉ: Số A đường L nối dài, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

3.5 Văn phòng C2, vắng mặt.

Địa chỉ: Số A đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3.6 Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số C, Tỉnh lộ 827, Phường G, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Trần Văn C1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số H, L, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng 657, quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2023 tại Văn phòng C2, ông C1 có đơn xin vắng mặt.

3.7 Ông Nguyễn Văn Minh N, sinh năm 1986, có đơn xin vắng mặt.

3.8 Bà Lê Ngọc D, sinh năm 1989, có đơn xin vắng mặt.

3.9 Cháu Nguyễn Tuấn N1, sinh năm 2007.

3.10 Cháu Nguyễn Minh H1, sinh năm 2020.

Người đại diện hợp pháp của cháu N1, cháu H1: Ông N và bà D- là cha mẹ, có đơn xin vắng mặt.

3.11 Bà Nguyễn Thị Cẩm N2, sinh năm 1990, có đơn xin vắng mặt.

3.12 Cháu Lê Nguyễn L1, sinh năm 2013.

Người đại diện hợp pháp của cháu L1: Bà Nguyễn Thị Cẩm N2- là mẹ, có đơn xin vắng mặt.

3.13 Ông Nguyễn Văn Minh P, sinh năm 1989, có đơn xin vắng mặt.

Tất cả cùng địa chỉ: Kinh Q, Khu phố E, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B và phần trình bày của ông T, bà B, của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa như sau:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu vô hiệu các hợp đồng liên quan đến thửa đất số 115, tờ bản đồ số 5, vị trí đất tại Phường A, thị xã K như sau:

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2534 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C2 giữa ông T, bà B với bà Nguyễn Thị Kim T1;

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8876 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2018 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Kim T1 (đại diện ông T, bà B) với bà Nguyễn Thị Kim L.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6697 quyển số 04 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2019 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3742 quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2020 tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X với ông Lê Tấn Đ.

Đề nghị xem xét hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L, ông C, bà X và ông Đ.

Ông T, bà B đã được Tòa án giải thích, xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về nội dung tranh chấp và căn cứ khởi kiện như sau:

Ông T và bà B có thửa đất số 115, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Phường A, thị xã K (sau đây viết tắt là thửa đất số 115). Năm 2018 ông bà vay của bà T1 75.000.000 đồng, thỏa thuận miệng cứ 03 tháng trả lãi 5.000.000 đồng, đã trả lãi cho bà T1 tổng cộng 25.000.000 đồng, trong đó trả 15.000.000 đồng có làm giấy, còn trả 10.000.000 đồng thì không làm giấy tờ.

Khi vay tiền, bà T1 yêu cầu T, bà B ký hợp đồng ủy quyền cho bà T1 thửa đất số 115 với thời hạn 03 năm để bảo đảm, cụ thể là hợp đồng ủy quyền số công chứng 2534 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C2. Ngoài ra các bên ký biên bản bằng chữ viết tay thỏa thuận thời hạn 03 năm kể từ ngày 04/3/2018 đến ngày 04/3/2021. Ông T, bà B đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Bà T1 chuyển nhượng thửa đất số 115 cho bà Nguyễn Thị Kim L, rồi bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Nguyễn Sơn C và bà Nguyễn Thị Ngọc X, ông C và bà X chuyển nhượng cho ông Lê Tấn Đ thì ông T và bà B không được biết và cũng không có ai đến thông báo về việc mua bán đất hay yêu cầu giao đất. Cho đến khi ông Lê Tấn Đ xuống thông báo về việc đã mua đất, vợ chồng ông mới biết và không đồng ý nên khởi kiện ra Tòa.

Vợ chồng ông T tìm bà T1 để trả tiền và chuộc lại đất nhưng bà T1 bỏ đi đâu không rõ, không gặp được. Nay vợ ông T, bà B chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 115. Khoản tiền ông T, bà B vay của bà T1 thì không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, đề nghị tách ra, sau này bà T1 yêu cầu thì ông bà trả vì tiền lãi đã trả nhiều lần, phải gặp bà T1 mới đối chất làm rõ.

Hiện nay trên thửa đất số 115 có 03 căn nhà, cụ thể: Nhà tường cấp 4 của vợ chồng ông T đang sinh sống, xây cất cách nay khoảng 20 năm; nhà của vợ chồng con trai là Nguyễn Văn Minh N và vợ Lê Ngọc D, có 02 con là cháu N1 và cháu H1 đang sinh sống (nhà xây năm 2017); nhà của con gái là Nguyễn Thị Cẩm N2 xây cất năm 2021, có cháu L1 cùng sinh sống. Phần đất cho N và N2 cất nhà là vợ chồng ông T cho miệng, chưa làm giấy tờ. Đối với phần diện tích còn lại của thửa 115 thì vợ chồng ông T đang trồng lúa, ngoài ra trên đất có một số cây trồng. Ông T, bà B xác định không có tranh chấp về

việc tặng cho đất cất nhà với ông N, bà D, bà N2; không tranh chấp liên quan đến tài sản trên đất.

Về kết quả đo đạc, định giá: Ông T, bà B thống nhất theo mảnh trích đo địa chính số 57-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 20/6/2023; thống nhất theo chứng thư thẩm định giá tài sản số 273/11/07/2023/TĐGLA-BĐS.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Ông T và bà B tự nguyện chịu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim L do ông Trần Văn C1, có văn bản trình bày:

Vào ngày 04/10/2018 bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 115, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại Phường A, thị xã K do bà Nguyễn Thị Kim T1 đại diện ông T, bà B ký chuyển nhượng. Trình thủ tục thực hiện đúng quy định pháp luật. Sau khi bà L được cấp giấy chứng nhận, bà L đã chuyển nhượng cho ông C và bà X, việc chuyển nhượng thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật, bà L không còn liên quan đến thửa đất. Qua yêu cầu khởi kiện trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường của ông C và bà X thì bà L không đồng ý.

Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà B về tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L đã được Tòa án giải thích về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu thì bà L sẽ khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng đối với bà T1 bằng vụ kiện khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Nguyễn Sơn C trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa:

Năm 2019 vợ chồng ông C và bà X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 115 của bà Nguyễn Thị Kim L. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, tuy nhiên giá thực tế 300.000.000 đồng, bà L có bớt 10.000.000 đồng để làm giấy tờ nên ông bà đã giao cho bà L 290.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Phạm Quốc T2 ngay sau khi ký hợp đồng, có ông Lê Tấn Đ chứng kiến, không làm biên nhận giao tiền. Khi nhận chuyển nhượng thì bà L dẫn ông bà xuống xem đất nhưng nước ngập nên chỉ đứng trên đường nhìn xuống, không biết phía trong có nhà của vợ chồng ông T, bà B và cũng không biết đất đang do vợ chồng ông T và bà B sử dụng. Khi mua đất thì cũng không liên hệ chính quyền địa phương nên không được biết. Sau đó ông C và bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định. Khi phát hiện sự việc thì ông bà có nói vợ chồng ông T, bà B đi khởi kiện để giải quyết. Vì điều kiện ở xa nên năm 2020 ông C, bà X đã chuyển nhượng thửa 115 cho ông Lê Tấn Đ để sau này có tranh chấp thì ông Đ thuận tiện đi lại, giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng (bị lỗ), ông Đ đã giao tiền cho ông bà.

Nay ông C và bà X không đồng ý với yêu cầu của ông T và bà B yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng thì ông bà yêu cầu bà L phải trả số tiền đã nhận chuyển nhượng là 290.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất của Ngân hàng H3 là 12,2%/năm (mức lãi của Ngân hàng TMCP Đ2) kể từ khi ký hợp đồng cho đến ngày xét xử. Vợ chồng ông đồng ý trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng và lãi bằng với số tiền mà bà L trả.

Về kết quả đo đạc, định giá: thống nhất theo mảnh trích đo địa chính số 57-2023, theo chứng thư thẩm định giá tài sản số 273/11/07/2023/TĐGLA-BĐS.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc X vắng mặt tại phiên tòa, có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Năm 2019 vợ chồng bà X nhận chuyển nhượng thửa số 115 của bà L với giá 300.000.000 đồng, bà L bớt 10.000.000 đồng để làm giấy tờ nên vợ chồng bà đã giao cho bà L 290.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Phạm Quốc T2 sau khi ký hợp đồng, có ông Đ chứng kiến, không làm biên nhận giao tiền. Bà L dẫn ông bà xuống xem đất nhưng nước ngập nên chỉ đứng trên đường nhìn xuống, không biết có nhà của vợ chồng ông T, bà B và cũng không biết đất đang do vợ chồng ông T bà B sử dụng, không liên hệ chính quyền địa phương nên không được biết. Sau đó ông C và bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và đã chuyển nhượng cho ông Đ cũng với giá 300.000.000 đồng.

Bà X không đồng ý với yêu cầu của ông T, bà B yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì bà X yêu cầu bà L trả số tiền đã nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại nếu có. Vợ chồng bà đồng ý trả cho ông Đ số tiền chuyển nhượng.

Bà X thống nhất theo mảnh trích đo địa chính số 57-2023; theo chứng thư thẩm định giá tài sản số 273/11/07/2023/TĐGLA-BĐS.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ1 vắng mặt, có bản tự khai trình bày: Ông Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà B về yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông Đ1 đã nhận chuyển nhượng từ ông C, bà X theo quy định. Nếu trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì ông Đ1 yêu cầu ông C và bà X trả lại số tiền chuyển nhượng và lãi theo lãi suất Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Minh N và bà Lê Ngọc D vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Vợ chồng ông N, bà D là con của ông T và bà B, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cha mẹ; ông bà kết hôn cách nay hơn 10 năm, cùng sinh sống trên thửa đất số 115.

Ông bà không biết ông T, bà B vay tiền và ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 115 cho bà T1, không biết bà T1 chuyển nhượng đất cho bà L, bà L chuyển nhượng cho ông C, bà X rồi ông C, bà X chuyển nhượng cho ông Đ1. Từ trước đến nay ông bà chưa gặp những người này, không có ai đến thông báo việc mua đất và yêu cầu giao đất.

Hiện nay trên thửa đất số 115 có một căn nhà kiên cố của vợ chồng ông bà xây cất năm 2019 (Nhà số B, số E theo mảnh trích đo địa chính). Phần đất cất nhà là ông T và bà B cho tuy nhiên chỉ nói miệng, chưa làm giấy tờ. Trong vụ án này, ông bà không có tranh chấp gì về việc cho cha mẹ cho đất.

Hiện nay trong căn nhà của vợ chồng ông còn có 02 con nhỏ là cháu Nguyễn Tuấn N1, cháu Nguyễn Minh H1 cùng sinh sống.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm N2 vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà N2 là con của ông T và bà B, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cha mẹ. Bà

N2 không biết ông T, bà B vay tiền và ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 115 cho bà T1, không biết bà T1 chuyển nhượng đất cho bà L, bà L chuyển nhượng tiếp cho những người khác. Từ trước đến nay bà N2 chưa gặp những người này, không có ai đến thông báo việc đã mua đất và yêu cầu giao đất.

Trên thửa đất số 115 bà N2 có một căn nhà kiên cố làm vào năm 2021 (Nhà số 4 theo mảnh trích đo địa chính). Phần đất cất nhà là ông T, bà B cho tuy nhiên chỉ nói miệng, chưa làm giấy tờ. Bà không có tranh chấp gì về việc cho cha mẹ cho đất. Hiện nay bà và con trai là Lê Nguyễn L1 đang sinh sống trong căn nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Minh P vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông P là con của ông T và bà B, đang sống chung với cha mẹ trên thửa đất số 115, ông P thống nhất với yêu cầu vô hiệu các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa số 115. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2, có văn bản đề nghị vắng mặt, có văn bản trình bày: Ngày 21/10/2019 Văn phòng Công chứng tiếp nhận phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L và hồ sơ đính kèm, ngày 04/8/2020 Văn phòng Công chứng Phạm Quốc T2 nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Nguyễn Sơn C và hồ sơ đính kèm. Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như khi xác định các chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự và tham gia giao dịch phù hợp pháp luật, các bên tự nguyện và xuất trình đầy đủ thủ tục theo quy định do đó Văn phòng Công chứng khẳng định việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Văn phòng C2 vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến trước khi xét xử cũng như tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà T1 được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến trình bày nên Toà án giải quyết vắng mặt là phù hợp Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2534 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C2 giữa ông T, bà B với bà Nguyễn Thị Kim T1 thửa đất số 115, tờ bản đồ số 5, tọa lạc P, thị xã K:

Tại khoản 2 Điều 1 của hợp đồng có nội dung: "Bên B được toàn quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cho thuê và thanh lý, huỷ bỏ, bổ sung các giao dịch trên đối với phần đất nêu trên, được thay mặt bên A ký tên vào các giấy tờ có liên quan đến việc kê biên,...."; Điều 2 có nội dung: *"thời hạn uỷ quyền 03 năm kể từ ngày 04/4/2018 đến ngày 04/4/2021 hoặc chấm dứt theo quy định pháp luật*" và khoản 2 Điều 3 có nội dung: *"yêu cầu bên B thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc thuộc phạm vi uỷ quyền nêu trên"*. Đối chiếu biên bản thoả thuận (không đề ngày tháng) ký kết giữa ông T, bà B với bà T1 cho thấy cùng có chung nội dung là uỷ quyền thửa đất số 115. Tuy

biên bản thoả thuận còn thể hiện ông T và bà B ủy quyền thửa đất để vay của bà T1 75.000.000 đồng.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng uỷ quyền nêu trên là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự.

- Đối với yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 115 giữa bà T1 (đại diện ông T, bà B) với bà Nguyễn Thị Kim L; giữa bà L với ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X và giữa ông C, bà X với ông Lê Tấn Đ:

Khi bà T1 đại diện ông T, bà B chuyển nhượng thửa đất số 115 cho bà L thì không thông báo cho ông T; bà T1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có chứng cứ chứng minh. Bà L khi nhận chuyển nhượng đất cũng không tìm hiểu thông tin tài sản, không nhận bàn giao đất trên thực địa trong khi thực tế thửa đất số 115 là ông T, bà B và các con cháu đang sử dụng, quản lý.

Ông T, bà B không biết việc bà T1 chuyển nhượng thửa đất 115 cho bà L; không biết bà L chuyển nhượng cho bà X, ông C và ông Đ. Tại phiên toà, ông T khai rằng đến khi ông Đ xuống và thông báo thì mới biết và khởi kiện vụ án. Do đó việc nhận chuyển nhượng của bà L không được xem là ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Tương tự, ông C, bà X chỉ nhận chuyển nhượng qua hồ sơ, không xuống xem đất thực tế do ai quản lý, sử dụng. Tại thời điểm bà L chuyển nhượng đất cho ông C và bà X thì bà L cũng không phải là người quản lý, sử dụng đất; ông C, bà X trình bày bà L dẫn xuống chỉ đất nhưng mùa nước nổi nên đứng từ xa không phát hiện đất do ông T đang sử dụng. Ông Đ chỉ thực hiện việc chuyển nhượng trên hồ sơ, theo lời trình bày tại phiên tòa của ông C thì ông Đ biết đất không do ông C, bà X quản lý, sử dụng nhưng vẫn nhận chuyển nhượng nên cũng không được xem là ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà B (đại diện theo uỷ quyền bà T1) với bà L; giữa bà L với ông C, bà X và giữa ông C, bà X với ông Đ là vô hiệu.

- Hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Ông T, bà B chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng uỷ quyền và các hợp đồng chuyển nhượng, riêng số tiền vay của bà T1 thì không tranh chấp mà đề nghị giải quyết bằng vụ án khác. Bà T1 vắng mặt và không có ý kiến trình bày, không có yêu cầu gì nên số tiền vay được giải quyết bằng một vụ án khác khi có tranh chấp là phù hợp.

Bà L không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi vô hiệu hợp đồng nên không xem xét. Sau này có tranh chấp sẽ xem xét bằng 01 vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

Ông C, bà X yêu cầu bà L trả 290.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và lãi theo lãi suất ngân hàng trong trường hợp Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 giữa bà L với ông C, bà X. Ông C cho rằng tuy hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 100.000.000đồng nhưng thật chất đã giao cho bà L 290.000.000 đồng (giá 300.000.000đồng nhưng xin lại 10.000.000 đồng làm thủ tục) có sự chứng kiến của ông Đ. Bà L không có lời trình bày về số tiền đã nhận khi chuyển nhượng đất cho ông C, bà X. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà L phải trả lại cho ông C, bà X

290.000.000 đồng theo Điều 131 Bộ luật Dân sự. Do các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải chịu thiệt hại 50% theo quy định.

Riêng ông C, bà X chuyển nhượng cho ông Đ với giá ghi trong hợp đồng là 165.000.000 đồng nhưng tại phiên toà ông C thừa nhận đã nhận 270.000.000 đồng từ ông Đ. Ông Đ vắng mặt tại phiên toà, không cung cấp cho Toà án chứng cứ để chứng minh giao số tiền thực chất để nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông C, bà X trả lại ông Đ 270.000.000 đồng. Do ông C, bà X với ông Đ đều có lỗi nên cả hai đều chịu thiệt hại 50% theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là thửa số 115, tờ bản đồ số 5, vị trí đất tại Phường A, thị xã K. Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đương sự có quyền lựa chọn Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện để giải quyết tranh chấp. Do đó, Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ tranh chấp, phạm vi khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến yêu cầu trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu bên chuyển nhượng trả lại tiền và bồi thường nếu có. Do đó, căn cứ Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[3] Về việc vắng mặt đương sự: Bà Nguyễn Thị Kim T1, Văn phòng C2 vắng mặt không có lý do và đã được cấp, tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và các quyết định hoãn phiên tòa. Văn phòng công chứng Phạm Quốc T2, ông Trần Văn C1 là đại diện của bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Ngọc X, ông Nguyễn Văn Kim N3, bà Lê Ngọc D, ông Nguyễn Văn Minh P, bà Nguyễn Thị Cẩm N2, ông Lê Tấn Đ có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2534 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C2 giữa ông T, bà B với bà Nguyễn Thị Kim T1 đối với thửa đất số 115:

Ông Nguyễn Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB098658 đối với thửa số 115, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thị trấn M (nay là Phường A, thị xã K) ngày 22/12/2004, theo số vào sổ cấp giấy H 01221.

Ngày 04/4/2018 ông T và bà B ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 115 cho bà Nguyễn Thị Kim T1, nội dung ủy quyền cho bà T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt

đối với phần đất thửa số 115, tờ bản đồ số 5 tọa lạc Phường A, thị xã K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB098658 cấp ngày 22/12/2004.

Ông T, bà B yêu cầu vô hiệu hợp đồng nêu trên vì cho rằng chỉ vay 75.000.000 đồng của bà T1, việc ông bà ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 115 cho bà T1 chỉ nhằm bảo đảm tiền vay. Bị đơn bà T1 vắng mặt không có ý kiến trình bày như vậy được xem là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình theo các Điều 70, 72, 91, 96 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ chứng cứ mà ông T cung cấp là Biên bản thỏa thuận bằng chữ viết tay giữa ông T, bà B và bà T1, có nội dung: *Vợ chồng tôi Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị B hiện cư ngụ tại Khu phố E, Phường A, thị xã K có ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Kim T1, 1966 hiện cư ngụ tại H, huyện M, Bến Tre 01 giấy chứng nhận QSD đất số AB 098658 với diện tích 4694m^2. Vợ chồng tôi có nhận của chị T1 số tiền 75.000.000 đồng thời gian ủy quyền 03 năm kể từ ngày 04/3/2018 đến ngày 04/3/2022 sẽ trả lại cho chị T1 số tiền 75.000.000 đồng, chị T1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Biên bản có chữ ký của các bên và có chữ ký của người làm chứng là ông Lê Phước H2. Tại biên bản làm việc ngày 20/10/2023, ông H2 khai nhận có làm chứng về việc ông T, bà B vay tiền của bà T1 và ủy quyền thửa đất diện tích hơn 4000m^2 cho bà T1 để bảo đảm tiền vay.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì thửa đất số 115 hiện nay ông T và bà B đang quản lý sử dụng, trên đất có 03 căn nhà gồm nhà của ông T, bà B và nhà của các con ông bà (ông N3, bà D, bà N2). Hiện nay những người này đang sinh sống và canh tác trên đất.

Như vậy, thực tế không có việc ông T, bà B ủy quyền cho bà T1 quản lý, sử dụng, định đoạt thửa đất mà ủy quyền nhằm bảo đảm cho việc vay tiền. Bộ luật Dân sự 2015 chỉ quy định 09 biện pháp bảo đảm (Điều 292), trong đó ủy quyền không phải là một trong các biện pháp đảm bảo. Do hợp đồng ủy quyền số công chứng 2534 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 được các bên ký kết với nội dung "ủy quyền quản lý sử dụng, chuyển nhượng, quyết định giá chuyển nhượng" là không có thật, không thể hiện đúng ý chí của các bên. Nên có căn cứ vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều cấm của luật theo Điều 117, Điều 123, Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Hợp đồng giả tạo bị vô hiệu, hợp đồng bị che dấu là hợp đồng vay tài sản có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, trong vụ án này ông T và bà B xác định không tranh chấp hợp đồng vay với bà Nguyễn Thị Kim T1 mà đề nghị tách ra giải quyết trong một vụ án khác khi các bên có tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định khi giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Xét thấy, thửa đất số 115 hiện nay nguyên đơn vẫn là người đang quản lý sử dụng chưa giao cho bị đơn nên không đặt ra vấn đề giao trả tài sản.

[4.2] Về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8876 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2018 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Kim T1 (đại diện ông T, bà B) với bà Nguyễn Thị Kim L:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có công chứng phù hợp theo các Điều 500, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Các

bên không ai có ý kiến tranh chấp về thủ tục công chứng, do đó có căn cứ xác định việc công chứng đúng quy định Điều 40, 41 Luật Công chứng.

Về nội dung: Như đã nhận định tại mục [4.1] bà T1 biết rõ hợp đồng ủy quyền giữa bà với ông T, bà B là giả tạo, nhưng bà T1 vẫn chuyển nhượng thửa đất số 115 cho Nguyễn Thị Kim L và không cung cấp trung thực thông tin tài sản. Bà L khi nhận chuyển nhượng thửa 115 đã không tìm hiểu thông tin tài sản, không nhận bàn giao đất trên thực địa, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì đất đang do ông T, bà B quản lý, sử dụng. Do đó bà L không được xem là người thứ ba ngay tình. Căn cứ các Điều 117, 123, 127 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử có căn cứ tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà T1 vắng mặt không có ý kiến yêu cầu, ông T, bà B và bà L (do ông C1 là người đại diện theo ủy quyền) cũng xác định không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Sau này có tranh chấp thì đương sự có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định.

[4.3] Về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6697 quyển số 04 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2019 tại văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có công chứng phù hợp các Điều 500, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Không ai tranh chấp về thủ tục công chứng, Văn phòng C2 xác định việc công chứng hợp đồng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự và xuất trình đầy đủ thủ tục theo quy định. Do đó có căn cứ xác định việc công chứng đúng quy định Điều 40, 41 Luật Công chứng.

Về nội dung: Khi chuyển nhượng đất cho ông C và bà X thì bà L không phải là người quản lý, sử dụng đất, bà L không cung cấp trung thực thông tin tài sản. Ông C và bà X cũng thừa nhận chỉ ký hợp đồng theo hồ sơ giấy tờ, chưa giao nhận đất, không biết ông T bà B cùng các con đang sinh sống quản lý và sử dụng đất. Mặt khác ông C và bà X cho rằng giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, lý do ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng nhằm giảm việc đóng thuế như vậy là vi phạm điều cấm của luật, từ đó cho thấy ông C, bà X không được xem là người thứ ba ngay tình. Do đó, căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 127 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng nêu trên vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông C và bà X trình bày số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà L bớt 10.000.000 đồng nên giao 290.000.000 đồng, ông Đ có lời khai có chứng kiến việc giao số tiền trên nên có căn cứ buộc bà L trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận là 290.000.000 đồng cho ông C, bà X theo Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Về thiệt hại, bồi thường thiệt hại: Các đều có lỗi ngang nhau nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại tính theo giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất như sau (1.202.568.000 đồng - 290.000.000 đồng)/2 =456.284.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông C yêu cầu bà L bồi thường theo lãi suất 12,2%/năm theo mức lãi cho vay của Ngân hàng TMCP Đ2 kể từ khi ký hợp đồng, giao tiền ngày 21/10/2019 đến ngày xét xử, thành tiền 141.520.000 đồng. Xét thấy yêu cầu trên là có lợi cho bà L nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do đó, bà L có trách nhiệm trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường cho ông C, bà X số tiền 290.000.000 đồng + 141.520.000 đồng = 431.520.000 đồng.

[4.4] Về tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3742 quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2020 tại văn phòng C2 giữa ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X với ông Lê Tấn Đ:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có công chứng phù hợp các Điều 500, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 167 Luật Đất đai. Các bên không tranh chấp về thủ tục công chứng, văn phòng công chứng cũng xác định việc công chứng hợp đồng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, đủ năng lực hành vi dân sự và xuất trình đầy đủ thủ tục theo quy định do đó có căn cứ xác định việc công chứng đúng quy định Điều 40, 41 Luật Công chứng.

Về nội dung hợp đồng: Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông C và bà X không phải là người quản lý, sử dụng đất; ông bà biết tình trạng đất đang do ông T và bà B quản lý sử dụng nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông Đ, mục đích là để khi phát sinh tranh chấp thì ông Đ sẽ thuận tiện đi lại tham gia giải quyết tranh chấp. Như vậy, ông Đ biết tình trạng đất như trên nhưng vẫn nhận chuyển nhượng và không nhận bàn giao đất trên thực tế bởi đất đang do ông T, bà B quản lý sử dụng nên ông Đ không được xem là người thứ ba ngay tình. Giá chuyển nhượng theo ông C trình bày là 270.000.000 đồng, bà X trình bày 300.000.000 đồng. Tuy nhiên trong hợp đồng thể hiện giá 165.000.000 đồng là không đúng thực tế, ông Đ không trình bày rõ giá chuyển nhượng bao nhiêu. Do đó, căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 127 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng nêu trên vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông Đ có ý kiến nếu vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu ông C, bà X trả lại tiền chuyển nhượng nhưng không nêu rõ số tiền bao nhiêu. Hợp đồng thể hiện giá là 165.000.000 đồng, tuy nhiên tại phiên tòa ông C thừa nhận giá 270.000.000 đồng nên căn cứ lời trình bày của ông C xác định số tiền chuyển nhượng là 270.000.000 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nêu bà X và ông C phải trả lại số tiền này cho ông Đ theo Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Về thiệt hại, bồi thường thiệt hại: Các đều có lỗi ngang nhau nên phải chịu 50% thiệt hại như sau (1.202.568.000 đồng - 270.000.000 đồng)/2 = 466.284.000 đồng. Tuy nhiên, ông Đ có ý kiến đề nghị được nhận lại tiền chuyển nhượng và lãi theo lãi suất quy định của Ngân hàng. Tại phiên tòa, ông C đồng ý trả ông Đ tiền chuyển nhượng và tiền lãi bằng số tiền mà bà L trả cho vợ chồng ông C (tức 431.520.000 đồng). Do bà X vắng mặt nên nêu chấp nhận theo ý kiến của ông C sẽ ảnh hưởng đến quyền, lợi của bà X. Do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi ý kiến yêu cầu của ông Đ, vì ông Đ không nêu rõ mức lãi suất yêu cầu bao nhiêu và của ngân hàng nào, Hội đồng xét xử căn cứ Thông báo số 954/TB-BIDV.MH ngày 08/9/2023 của Ngân hàng TMCP Đ2 chi nhánh M quy định về mức lãi suất cho vay trong thời hạn từ 03 năm đến 05 năm là 12,2%/năm. Như vậy số tiền mà ông C, bà X phải bồi thường cho ông Đ theo mức lãi suất như trên là 105.774.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông C và bà X phải trả cho ông Đ là 270.000.000 đồng + 105.774.000 đồng = 375.774.000 đồng.

[5] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Kim L ngày 19/11/2018; cấp cho bà Trần Thị Ngọc X1, ông Lê Nguyễn Sơn C ngày 22/11/2019; điều chỉnh sang tên ông Lê Tấn Đ ngày 31/8/2020 đối với thửa số 115, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Phường A, thị xã K là dựa

trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do có căn cứ tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên nên các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với quyết định của bản án.

[6] Trên thửa đất số 115 hiện nay có nhà của ông N3, bà D, của bà N2, các ông bà cho rằng được cha mẹ cho đất cất nhà nhưng chưa sang tên, xét thấy các bên không tranh chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[8] Về chi phí tố tụng, gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, tổng số tiền 12.298.000 đồng do ông T, bà B đã nộp tạm ứng. Tại phiên tòa ông T và bà B tự nguyện chịu chi phí là phù hợp Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông T và bà B đã nộp xong.

[9] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Ông T và bà B không phải chịu án phí. Bà T1, bà L, ông C và bà X1 phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 123, 124, 127, 131, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Luật Công chứng;

Áp dụng các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B về tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu với bà Nguyễn Thị Kim T1.

1.1 Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 2534 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2018 tại Văn phòng C2 giữa ông T, bà B với bà Nguyễn Thị Kim T1;

1.2 Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8876 quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2018 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Kim T1 (đại diện ông T, bà B) với bà Nguyễn Thị Kim L.

1.3 Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6697 quyển số 04 -TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/10/2019 tại Văn phòng C2 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim L có trách nhiệm trả cho ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X số tiền 431.520.000 đồng (Bốn trăm ba mươi mốt triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.4 Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3742 quyển số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/8/2020 tại Văn phòng C2 giữa ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X với ông Lê Tấn Đ.

Buộc ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Tấn Đ số tiền 375.774.000 đồng (Ba trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 12.298.000 đồng. Ông T, bà B đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị B số tiền đã nộp là 1.200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000844 ngày 15/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường.

Bà Nguyễn Thị Kim T1 phải nộp 300.00 đồng án phí.

Bà Nguyễn Thị Kim L phải nộp 21.260.000 đồng án phí.

Ông Lê Nguyễn Sơn C, bà Nguyễn Thị Ngọc X phải nộp 18.788.000 đồng án phí. Ông C và bà X được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000172 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Ông C và bà X còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí còn thiếu là 11.288.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B và ông Lê Nguyễn Sơn C có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự còn lại vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 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:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Dương Thị Tuyết Nhung