

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 275 /2025/DS-PT

Ngày: 25- 04 - 2025

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà Võ Thị Thu Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Bùi Thị Thanh Bạch** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 25 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 439/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1943 (đã chết ngày 19/8/2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T:

1. Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1964 (đã chết ngày 18/01/2024)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Châu P1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An;

3. Nguyễn Thị P2, sinh năm 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P2: Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: số B ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Thị Ngọc D1, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

5. Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Nguyễn Châu C, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8. Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1988 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

9. Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 2003 (Thừa kế thế vị của T3);

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Châu P1, Nguyễn Thị Ngọc T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Châu C, Nguyễn Ngọc H2: Nguyễn Thị P2 – sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền ông L: Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Lâm Trọng N1, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số B TL A Ô, khu B, TT H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1964 (Con bà T đã chết ngày 18/01/2024);

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Võ Hoài L1, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1974 (vợ ông L), (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (Có đơn xin vắng mặt);

Đại diện theo pháp luật: Cao Tấn H – chức vụ: Phó chủ tịch;

6. Văn phòng C3;

Người đại diện theo pháp luật: Trần Thanh P3 – chức vụ: Trưởng văn phòng C3 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Văn phòng C3; (Có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Bạch Văn H1 – chức vụ: Trưởng văn phòng C3;

Địa chỉ: số B, Ấp B, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

8. Nguyễn Châu P1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An;

9. Nguyễn Thị P2, sinh năm 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

10. Nguyễn Thị Ngọc D1, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

11. Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

12. Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

13. Nguyễn Châu C, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

14. Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1988 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

15. Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 2003;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

16. Lê Thị Xuân E, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Châu P1, Nguyễn Thị Ngọc T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Châu C, Nguyễn Ngọc H2, Lê Thị X Em: Bà Nguyễn Thị P2 – sinh năm 1970 (Có mặt);

17. Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C (Vắng mặt);

- *Người làm chứng:* Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Ngọc D1, ông Nguyễn Châu C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Ngọc H2, ông Nguyễn Châu P1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị T, người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị T là bà Hồ Thị N2, người đại diện uỷ quyền người kế thừa quyền và nghĩa vụ nguyên đơn bà Nguyễn Thị P2 là bà Hồ Thị N2 trình bày: Ông Nguyễn Châu V – sinh năm 1943 chết ngày 01 tháng 07 năm 2011, cha ông V là Nguyễn Châu H3 – sinh năm 1916 (đã chết) và mẹ ông V là bà Trần Thị H4 – sinh năm 1918 (đã chết). Ông V có các người con gồm: Nguyễn Thị Kim P; Nguyễn Châu P1, Nguyễn Thị P2, Nguyễn Thị Ngọc D1, Nguyễn Thị Ngọc T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Châu C, Nguyễn Thị Ú, Nguyễn Châu T3 – sinh năm 1974 chết năm 2013 (thừa kế chuyển tiếp của anh T3 là Lê Thị Xuân E (vợ), Nguyễn Ngọc H2 (con)). Ngoài ra thì ông V không có con nuôi, cha mẹ nuôi nào hết.

Ngày 10/6/2011 thì hộ ông Nguyễn Châu V (Vô) và bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp diện tích 2.384m² đất toạ lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vào năm 2011 thì trong hộ ông V bà T có các thành viên sau: Nguyễn Châu V, Nguyễn Thị T, Nguyễn Châu P1 (chuyển khẩu năm 2021); Nguyễn Châu C; Nguyễn Thị Ú.

Bà T chết ngày 19/8/2023, cha của bà T là ông Lưu Văn C1 – sinh năm 1920, chết năm 2003; mẹ bà T là bà Nguyễn Thị M1 - sinh năm 1920, chết năm 1994, chồng bà Thiện Nguyễn Châu V – sinh năm 1943, chết năm 2011. Các con của bà T gồm: Nguyễn Thị Kim P; Nguyễn Châu P1, Nguyễn Thị P2, Nguyễn Thị Ngọc D1, Nguyễn Thị Ngọc T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Châu C, Nguyễn Thị Ú, Nguyễn Châu T3 – sinh năm 1974 chết năm 2013 (thừa kế thế vị của anh T3 là Nguyễn Ngọc H2 (con)). Ngoài ra thì bà T không có con nuôi, cha mẹ nuôi nào hết.

Sau khi ông V chết thì hàng thừa kế thứ nhất của ông V và những thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất tháng 6/2011 đồng ý để cho bà T thừa kế diện tích 2.384,1m², thửa 131, tờ 16 đất toạ lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc thừa kế của bà T là hợp pháp, là tài sản riêng của bà T, hàng thừa kế thứ nhất của ông V và các thành viên trong hộ tại thời điểm cấp đất tháng 6 năm 2011 không có ý kiến và không tranh chấp.

Nguyên đơn, bà P2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của bà T. Yêu cầu:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1807, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD do ông Lâm Trọng N1 đại diện bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng với ông Huỳnh Ngọc L ngày 20/7/2020 là vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 2528, quyền số 01/2020/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/4/2020 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Lâm Trọng N1 là vô hiệu.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Ngọc L đối với phần đất có diện tích 481.6m², thuộc thửa số 131 (thửa mới 478), tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn, đại diện uỷ quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày: Ngày 20/7/2020 ông L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 481,6m², thửa số 131 (thửa mới 478), tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với bà Nguyễn Thị T do anh Lâm Trọng N1 (người đại diện uỷ quyền của bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông L nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ anh N1 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông L đã trả đủ cho ông N1 số tiền chuyển nhượng đất 500.000.000 đồng và ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức chính lý vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Châu V và bà Nguyễn Thị T ngày 10/6/2011 số vào sổ cấp giấy CH01031.

Việc ông Lâm Trọng N1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L dựa trên Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2020 mà bà Nguyễn Thị T đã ký với ông Lâm Trọng N1 cho nên bà T phải có trách nhiệm trong việc nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L bị vô hiệu. Ông N1 đã nhận 500.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất từ ông L cũng từ hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2020 nên bà T phải có trách nhiệm đối với số tiền ông N1 đã nhận, còn việc anh N1 có đưa lại cho bà T số tiền 500.000.000 đồng là việc của anh N1 với bà T giải quyết với nhau. Bà T có quyền tranh chấp với ông N1 đối với số tiền này. Bà T cho rằng bà không biết gì hoặc bị bệnh nên mới ký vào hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2020 thì bà T phải đưa ra tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc bị bệnh của mình.

Ông L khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, cụ thể: Ông Lâm Trọng N1 liên đới với hàng thừa kế thứ nhất bà T trả ông L số tiền đất 500.000.000 đồng. Đồng thời, ông L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 bị vô hiệu: ông N1 cùng với hàng

thừa kế thứ nhất của bà T phải liên đới trả tiền lãi 1%/tháng trên số tiền 500.000.000 đồng kể từ ngày 20/7/2020 đến ngày Tòa án xét xử vụ kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim P (con bà T) là bà Hồ Thị N2 trình bày: Bà P là con của bà T, bà P đang sống chung nhà với bà T, do cần tiền làm ăn nên bà P có mượn của anh Võ Hoài L1 số tiền 150.000.000 đồng, bà P đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cho ông L1, ông L1 kêu bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa mẹ bà P lẫn tay thì bà P mới nhận được 150.000.000 đồng, ông L1 nói rằng khi nào bà P có tiền thì trả cho ông L1 và ông L1 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P bất cứ lúc nào. Khi các em của bà P phát hiện mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thì bà P có liên lạc với ông L1, ông L1 nói bà P trả 150.000.000 đồng thì ông L1 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L1 cứ hứa hẹn, ông L1 cho số điện thoại và kêu bà P liên lạc với ông N1, bà P liên lạc với ông N1 thì có người phụ nữ bắt máy, người này trả lời tục tiểu đến nay bà P không liên lạc được nữa. Sau đó, các em của bà P sốt ruột nên đã đến xã để làm cơ mất thì ở xã trả lời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng cho người khác rồi. Bà P chỉ biết đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho bà T lẫn tay mới nhận tiền thôi còn việc chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 500.000.000 đồng thì bà P không biết gì hết. Bà P chỉ có nhận 150.000.000 đồng từ ông L1, ông L1 yêu cầu bà T lẫn tay không có đọc nội dung trong giấy cho bà P nghe, ông L1 nói lẫn tay mới nhận được số tiền 150.000.000 đồng còn những chuyện khác thì bà P không biết.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P (con bà T) trình bày: Tôi là con của bà T. Đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 16, diện tích 2.348,1m², đất toạ lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là của mẹ tôi nhận thừa kế của cha tôi là ông V. Sau đó bà T tặng cho Nguyễn Thị Xuân E1 diện tích 226,7m², chuyển nhượng cho Đỗ Ngọc T4 diện tích 475,9m². Diện tích còn lại 481,6m² nay thuộc thửa 478, tờ bản đồ 16.

Tôi là con của bà T, bà P đang sống chung nhà với bà T, do cần tiền làm ăn nên bà P có mượn của anh Võ Hoài L1 số tiền 150.000.000 đồng, bà P đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cho ông L1, ông L1 kêu bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa mẹ bà P lẫn tay thì bà P mới nhận được 150.000.000 đồng, ông L1 nói rằng khi nào bà P có tiền thì trả cho ông L1 và ông L1 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P bất cứ lúc nào. Khi các em của bà P phát hiện mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thì bà P có liên lạc với ông L1, ông L1 nói bà P trả 150.000.000 đồng thì ông L1

sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L1 cứ hứa hẹn, ông L1 cho số điện thoại và kêu bà P liên lạc với ông N1, bà P liên lạc với ông N1 thì có người phụ nữ bắt máy, người này trả lời tục tiểu đến nay bà P không liên lạc được nữa. Sau đó, các em của bà P sốt ruột nên đã đến xã để làm có mặt thì ở xã trả lời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng cho người khác rồi. Bà P chỉ biết đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho bà T lẫn tay mới nhận tiền thôi còn việc chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 500.000.000 đồng thì bà P không biết gì hết. Bà P chỉ có nhận 150.000.000 đồng từ ông L1, ông L1 yêu cầu bà T lẫn tay không có đọc nội dung trong giấy cho bà P nghe, ông L1 nói lẫn tay mới nhận được số tiền 150.000.000 đồng còn những chuyện khác thì bà P không biết.

Nay tôi với tư cách người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng bà T tôi cam kết thừa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mẹ tôi, là tài sản riêng của mẹ tôi, tôi không tranh chấp hay khiếu nại gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện mà mẹ tôi kiện ông L tôi yêu cầu Toà án giải quyết theo yêu cầu của mẹ tôi bà T. Bà P xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc D1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Châu P1, ông Nguyễn Châu C trình bày: Chúng tôi là con của bà T. Đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 16, diện tích 2.348,1m², đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là của mẹ tôi nhận thừa kế của cha tôi là ông V. Sau đó bà T tặng cho Nguyễn Thị Xuân E1 diện tích 226,7m², chuyển nhượng cho Đỗ Ngọc T4 diện tích 475,9m². Diện tích còn lại 481,6m² nay thuộc thửa 478, tờ bản đồ 16.

Nay chúng tôi với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà T chúng tôi cam kết thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mẹ tôi, là tài sản riêng của mẹ tôi, tôi không tranh chấp hay khiếu nại gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của mẹ chúng tôi đối với ông L chúng tôi yêu cầu Toà án giải quyết theo yêu cầu của mẹ chúng tôi theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà T là bà Nguyễn Ngọc H2 (con ông T3) trình bày:

Tôi là con của ông T3 và bà Xuân E1.

Ông Nguyễn Châu T3 – sinh năm 1974 là con của ông V, bà T; ông T3 chết ngày 03/6/2013. Tôi là cháu nội của bà T (thừa kế thế vị) có ý kiến như sau: đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 16, diện tích 2.348,1m², đất tọa lạc ấp B, xã T,

huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là của bà T nhận thừa kế từ ông V. Sau đó bà T tặng cho Nguyễn Thị Xuân E1 diện tích 226,7m², chuyển nhượng cho Đỗ Ngọc T4 diện tích 475,9m². Diện tích còn lại 481,6m² nay thuộc thửa 478, tờ bản đồ 16.

Nay tôi với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà T (thừa kế thế vị) tôi cam kết thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp và là tài sản riêng của bà nội tôi – bà T, tôi không tranh chấp hay khiếu nại gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà nội tôi đối với ông L tôi yêu cầu Toà án giải quyết theo yêu cầu của bà nội tôi - bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân E (vợ ông T3) trình bày: Tôi là vợ ông T3, là con dâu của bà T. Đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 16, diện tích 2.348,1m², đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là của bà T nhận thừa kế của ông V. Sau đó bà T tặng cho tôi diện tích 226,7m², chuyển nhượng cho Đỗ Ngọc T4 diện tích 475,9m². Diện tích còn lại 481,6m² nay thuộc thửa 478, tờ bản đồ 16.

Nay tôi với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tôi cam kết thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp và là tài sản riêng của bà T, tôi không tranh chấp hay khiếu nại gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông L tôi yêu cầu Toà án giải quyết theo yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim P – sinh năm 1974 (vợ ông Huỳnh Ngọc L) trình bày:

Tôi là vợ của ông L, số tiền 500.000.000 đồng là tài sản riêng của chồng tôi – ông L, tôi không liên quan gì trong vụ án này, tôi để cho anh L toàn quyền quyết định, tôi không tranh chấp trong vụ án này. Nếu có tranh chấp gì với ông L thì tôi và ông L tự giải quyết với nhau hoặc là giải quyết bằng vụ án khác. Tôi xin vắng mặt trong suốt quá trình Toà án tiến hành hoà giải, tiếp cận, công khai chứng cứ, đối chất, xét xử, các hoạt động tố tụng khác của Toà án.

Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Ủy ban nhân dân huyện C xin vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hoà giải và vắng mặt khi xét xử vụ án cho đến khi bản án hoặc quyết định giải quyết vụ kiện nêu trên có hiệu lực pháp luật.

Người làm chứng Lê Thị Tuyết M trình bày: Tôi có quen với anh N1 nên anh N1 có nói cần chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 481,6m², đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà T đứng tên, thông qua hợp đồng uỷ quyền bà T đã uỷ quyền cho anh N1 đã được Văn phòng C3 chứng thực ngày 09/4/2020. Thông qua hợp đồng uỷ quyền này tôi mới giới thiệu anh L chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, tôi chứng kiến anh L có đưa cho anh N1 số tiền

500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tôi không trình bày gì thêm.

Ông Trần Thanh P3 – đại diện theo pháp luật của Văn phòng C3 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ông Bạch Văn H1 – Trưởng Văn phòng C3 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Trọng N1, ông Võ Hoài L1, Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện C mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không gửi ý kiến cho Toà.

Bà Hồ Thị N2 là đại diện uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà Nguyễn Thị P2 trình bày: Lúc trước tôi là đại diện uỷ quyền của nguyên đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P (con bà T) nhưng sau khi bà T, bà P (con bà T) chết thì tôi là đại diện uỷ quyền của người kế thừa quyền nghĩa vụ bà T đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đó là bà Nguyễn Thị P2.

Khi khởi kiện do bà T không nắm được quy định pháp luật nên bà T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 (đại diện bà T) ký kết với ông L và yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bà T với anh N1 nhưng trong các lần hoà giải và cũng tại phiên toà hôm nay nguyên đơn cũng như người kế thừa quyền nghĩa vụ nguyên đơn bà P2 yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1807, quyền số 01 TP/CC – SCC/HĐGD do ông Lâm Trọng N1 đại diện bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng với ông Huỳnh Ngọc L ngày 20/7/2020 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng uỷ quyền số 2528, quyền số 01/2020/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 09/4/2020 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Lâm Trọng N1 là vô hiệu.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Ngọc L đối với phần đất có diện tích 481.6m², thuộc thửa số 131 (thửa mới 478), tờ bản đồ số 16 tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N1 (đại diện cho bà T) ký với ông L là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T là bà Nguyễn Thị P2 trình bày: tôi thống nhất với lời trình bày của người đại diện uỷ quyền của tôi là bà N2, không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T là bà Nguyễn Thị Ngọc D1 trình bày: Tôi thống nhất lời trình bày của bà N2, không trình bày gì thêm.

Bà Nguyễn Thị Huỳnh N là đại diện uỷ quyền của bị đơn trình bày: Ông L đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với anh N1 (đại diện của bà T) là vô hiệu. Ông không đồng ý tuyên bố hợp đồng uỷ quyền giữa bà T và ông N1 là vô hiệu. Ông yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông với ông N1 (đại diện của bà T) là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được, cụ thể ông yêu cầu ông N1 và bà T (hàng thừa kế thứ nhất của bà T) liên đới trả cho ông số tiền 500.000.000 đồng và tính lãi với lãi suất 1% tính từ ngày 20/7/2020 cho đến ngày xét xử. Ông đồng ý làm thủ tục chuyển trả quyền sử dụng đất với diện tích 481,6m², thửa số 478, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà T (hàng thừa kế thứ nhất của bà T).

Tại Bản án dân sơ thẩm số 439/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 1 Điều 40, khoản 3 Điều 26, Điều 74, khoản 4 Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 500, Điều 562, Điều 408, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 651, Điều 652 Bộ luật dân sự 2015; Điều 676 Bộ luật dân sự 2005; khoản 3 Điều 105 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc tuyên bố hợp đồng uỷ quyền được ký kết giữa bà T với ông N1 được chứng thực ngày 09/4/2020 tại Văn phòng C3 là vô hiệu.

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T (do ông N1 đại diện) với ông L được chứng thực ngày 20/7/2020 tại Văn phòng C3 là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L. Buộc ông N1 và hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm: ông P3, bà P2, bà D1, bà T1, bà T2, ông C, bà Ú, bà H2 có trách nhiệm liên đới trả cho ông L số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông N1 và hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm: ông P3, bà P2, bà D1, bà T1, bà T2, ông C, bà Ú, bà H2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất

được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh biến động đối với thửa đất 478, tờ bản đồ 16, diện tích 481,6m², đất toạ lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm: ông P3, bà P2, bà D1, bà T1, bà T2, ông C, bà Ú, bà H2 theo giấy chứng nhận Q quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01031 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Châu V1 (Võ) và bà Nguyễn Thị T ngày 10/6/2011 đã được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3 chỉnh lý trang 4 vào ngày 05/3/2021 cho ông Huỳnh Ngọc L đối với diện tích 481,6m²(ONT 50m², CLN 431,6m²) thửa 478, tờ bản đồ 16.

Hàng thừa kế thứ nhất của bà T gồm: ông P3, bà P2, bà D1, bà T1, bà T2, ông C, bà Ú, bà H2 được quyền sử dụng thửa đất 478, tờ bản đồ 16, diện tích 481,6m², đất toạ lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07 tháng 10 năm 2024, bà Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Ngọc D1 và ngày 09 tháng 10 năm 2024, ông Nguyễn Châu C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Châu P1 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Yêu cầu Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L về việc buộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T liên đới với ông Lâm Trọng N1 trả cho ông L số tiền 750.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 tuân thủ quy định pháp luật về mặt hình thức. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thỏa thuận về tài sản trên đất là căn nhà diện tích 147,4m², cũng không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh các bên có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2020 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo

quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông L trình bày giao tiền cho ông N1, không có chứng cứ để chứng minh giao tiền cho cụ T. Hợp đồng ủy quyền thì không có thỏa thuận ông N1 được nhận tiền chuyển nhượng đất. Do đó, kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc nguyên đơn liên đới trả tiền cho ông L.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: bà Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Ngọc D1, ông Nguyễn Châu C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Ngọc H2, ông Nguyễn Châu P1, tất cả cùng kháng cáo bản án sơ thẩm và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và bị đơn cùng có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lâm Trọng N1, Võ Hoài L1 đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ dự phiên tòa phúc thẩm nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt không rõ lý do. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại cùng có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Cụ Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 481,6m², thửa số 131 (thửa mới 478), tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc thửa đất này của cha mẹ chồng tặng cho vợ chồng Cụ T, sau khi chồng cụ T qua đời thì

các đồng thừa kế thống nhất giao cho cụ T đứng tên cá nhân quyền sử dụng đất . Ngày 09/4/2020, cụ T làm hợp đồng ủy quyền cho ông Lâm Trọng N1 “.. được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt(bao gồm cho tặng; nhận đặt cọc việc chuyển nhượng, chuyển nhượng, hủy bỏ việc chuyển nhượng ; thế chấp, cầm cố; trao đổi, cho thuê , cho mượn và các quyền định đoạt liên quan khác) đối với quyền sử dụng đất nêu trên..”. Ngày 20/7/2020 Ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Huỳnh Ngọc L với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức chính lý vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm, bà T ủy quyền cho chị Hồ Thị N2 trình bày: do bà P(con gái bà T) nghe theo lời của anh Võ Hoài L1 về việc hùn vốn làm ăn với anh L1 nên bà T lẫn tay vào các giấy tờ theo yêu cầu của anh L1, sau đó các con bà T hỏi bà T về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và liên hệ với Ủy ban nhân dân xã làm có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất trên đã làm thủ tục sang tên cho ông L thì phát sinh tranh chấp; Ngày 19/8/2023 cụ T chết không để lại di chúc, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn Huỳnh Ngọc L có yêu cầu phản tố đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 và ông L là vô hiệu. Ông L không đồng ý tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa cụ T và ông N1 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông N1 cùng với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của cụ T (hàng thừa kế thứ nhất của cụ T) liên đới trả cho ông L số tiền 500.000.000đồng và tính lãi phát sinh với lãi suất 1%/tháng tương đương số tiền 250.000.000 đồng, tổng số tiền phải trả là 750.000.000 đồng. Sau khi tòa án sơ thẩm xét xử thì tất cả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T bao gồm: bà Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Ngọc D1, ông Nguyễn Châu C, bà Nguyễn Thị

Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Châu P1 cùng kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Trước hết, đối với quyền sử dụng đất tranh chấp là phần đất diện tích 481,6m², thửa số 131 (thửa mới 478), tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đây là tài sản cá nhân của cụ T. Cụ T chết không để lại di chúc, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T bao gồm: bà P, ông P1, bà P2, bà D1, bà T1, bà T2, ông C, bà Ú, bà H2 (thừa kế thế vị của ông T3). Đến tháng 01/2024 bà P chết (chết sau bà T), qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã T thì bà P có cha là ông V, mẹ bà T đều đã chết, bà P không chồng, không con nên bà P không có hàng thừa kế. Do đó, hàng thừa kế thứ nhất (cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) của bà T gồm: ông P1, bà P2, bà D1, bà T1, bà T2, ông C, bà Ú, bà H2. Vấn đề này được các bên đương sự thừa nhận, nên đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T bao gồm: Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Ngọc D1, ông Nguyễn Châu C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Châu P1.

[4.1] Xét hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/4/2020 giữa bên ủy quyền (bên A) bà Nguyễn Thị T. Người làm chứng Võ Hoài L1. Bên được ủy quyền (bên B) Lâm Trọng N1. Hợp đồng ủy quyền này được lập thành văn bản có chứng chứng thực của Văn Phòng C3. Những người kháng cáo cho rằng Cụ T bị bệnh tai biến nằm 01 chỗ, không thể đến văn phòng công chứng được để điểm chỉ vào hợp đồng. Đồng thời chứng minh bằng tờ xác nhận của chính quyền địa phương và giấy xác nhận khuyết tật số hiệu 28606.000002 do Ủy ban nhân dân xã T cấp ngày 08/5/2019 xác nhận dạng khuyết tật vận động và mức độ khuyết tật "Mức độ nặng" cùng một tập ảnh chụp căn nhà, hình ảnh cụ T nằm trên giường để cho rằng cụ T không

thể đến Văn phòng C3. Xét thấy, ngoài các chứng cứ nêu trên thì không còn các chứng cứ nào khác để chứng minh cụ T không có lấn tay vào hợp đồng ủy quyền tại văn phòng C3. Cho nên, lời trình bày của người kháng cáo cho rằng không biết cụ T có lấn tay (điểm chỉ) vào hợp đồng ủy quyền hay không là không có cơ sở. Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2020 (gọi tắt là hợp đồng ủy quyền) được lập thành văn bản và có chứng thực Công chứng viên của Văn phòng C3 nên được xem là phù hợp về mặt hình thức.

[4.1.1] Căn cứ vào tài liệu thu thập có trong hồ sơ, tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các con cụ T tặng cho đất cụ T lập ngày 26/02/2019 có chứng thực của Văn Phòng C3 (bút lục 217 đến bút lục 226) đã xác định “.. Do bà Nguyễn Thị T không đọc, viết được nên chúng tôi có mời 02 người làm chứng cho việc lập hợp đồng này là bà: Phạm Thị Ngọc X1... và ông Nguyễn Châu C2...”. Như vậy, đã có cơ sở xác định cụ T không đọc được và không viết được. Căn cứ khoản 2 Điều 47 Luật công chứng qui định “...2. Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng.

Người làm chứng phải là người từ đủ 18 tuổi trở lên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến việc công chứng.

Người làm chứng do người yêu cầu công chứng mời, nếu người yêu cầu công chứng không mời được thì công chứng viên chỉ định.”.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 40 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch thì “...Trường hợp người yêu cầu chứng thực không ký được thì phải điểm chỉ; nếu người đó không đọc được, không nghe được, không ký, không điểm chỉ được thì phải có 02 (hai) người làm chứng. Người làm chứng phải có đủ năng lực hành vi dân sự và không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng, giao dịch.”

[4.1.2.] Đối chiếu với hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2020 (bút lục 196,197) đã được chứng thực số 2528, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD thì bên ủy quyền là Nguyễn Thị T (bên A), bên được ủy quyền là Lâm Trọng N1 (bên B), người làm chứng Võ Hoài L1. Cụ T là người không đọc được và không viết được nên cần phải có 02 người làm chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Luật công chứng, và hướng dẫn tại khoản 3 Điều 40 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16 tháng 02 năm 2015 của Chính P4. Do đó, hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2020 chỉ có 01 người làm chứng là không phù hợp với quy định của pháp luật, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự.

[4.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2020 (But lục 193-195) giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T có đại diện theo ủy quyền là ông Lâm Trọng N1 , bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Ngọc L. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 131, tờ bản đồ 16, địa chỉ thửa đất tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận. Như đã nhận định trên thì do hợp đồng ủy quyền là vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lâm Trọng N1 (người nhận ủy quyền) xác lập cũng vô hiệu. Các bên tranh chấp với nhau về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[4.3] Xét kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn về việc không đồng ý liên đới cùng ông Lâm Trọng N1 hoàn trả cho ông L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500.000.000 đồng và lãi phát sinh theo lãi suất 1% tương đương số tiền 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 750.000.000 đồng. Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện, sau khi cụ T ký tên hợp đồng ủy quyền cho ông N1 thì cụ T không có nhận khoản tiền nào từ ông N1 và ông L. Gia đình cụ T có cung cấp tờ biên nhận do bà P (con cụ T) vay của ông Võ Hoài L1 số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 16/4/2020. Tại bản tự khai ngày 23/12/2021 (bút lục số 63) do ông L gửi cho Tòa án sơ thẩm đã trình bày *“...Qua việc giới thiệu của chị M tôi mới nhận chuyển nhượng QSDĐ DT: 481,6m² , thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Do bà Nguyễn Thị T đứng tên phải thông qua hợp đồng ủy quyền cho anh Lâm Trọng N1 nên anh L đã nhận chuyển nhượng DT đất nêu trên, Thực chất thì anh N1 muốn vay của tôi số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) nên tôi mới yêu cầu anh N1 làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xong tại Văn phòng C3 thì tôi đã giao đủ cho anh N1 500.000.000 đồng và tôi đã được đứng tên giấy*

CNQSDĐ. Do tôi và anh N1 thực hiện việc vay tiền dưới hình thức là CNQSDĐ nên khi CNQSDĐ từ Bà T sang cho tôi thì tôi không có đi xác minh thực tế nên tôi không biết trên đất có 01 căn nhà và nhiều người sinh sống; Trong trường hợp bà T muốn giữ lại đất thì bà T chị P phải trả cho tôi 500 triệu đồng theo hợp đồng mà tôi đã ký kết và mười mấy triệu tiền thuế mà tôi đã đứng sang tên..”. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm thì anh Võ Hoài L1 cùng ông Lâm Trọng N1 cố tình vắng mặt không rõ lý do, mặc dù đã được Tòa án thông báo các văn bản tố tụng và các giấy triệu tập của Tòa án xem như ông L1 và ông N1 từ bỏ các quyền phản đối theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tài liệu thu thập có trong hồ sơ vụ án thì không thể hiện việc ông N1 giao tiền cho cụ T. Lời trình bày của ông L thì cho rằng ông N1 vay tiền của ông L số tiền 500.000.000 đồng và làm hồ sơ chuyển nhượng đất của cụ T theo lời thừa nhận của ông L. Hợp đồng ủy quyền giữa Cụ T và ông N1 đã vô hiệu ngay từ khi ký kết, việc ông N1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L cũng vô hiệu. Theo quy định của pháp luật, khi giao dịch vô hiệu thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Xét thấy, trong giao dịch của cụ T và ông N1 là vô hiệu do cụ T không biết chữ và không đọc được nhưng hợp đồng ủy quyền chỉ có 01 người làm chứng (ông Võ Hoài L1) là không khách quan. Hơn nữa chính ông Hoài L1 cũng là người đưa cho con cụ T (bà P) vay số tiền 150.000.000 đồng, cho nên ông Hoài L1 có quyền thỏa thuận hoặc khởi kiện đòi bà P số tiền vay 150.000.000 đồng theo biên nhận vay tiền ngày 16/4/2020. Tại hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2020 thì Cụ T cũng không có thỏa thuận giao cho ông N1 được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L cũng thừa nhận việc ông N1 muốn vay tiền của ông số tiền 500.000.000 đồng nên xác định ông N1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông L số tiền 500.000.000 đồng cùng lãi phát sinh 1% là 250.000.000 đồng.

[5] Từ những căn cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự theo hướng buộc ông Lâm Trọng N1 chịu trách nhiệm cá nhân trả cho ông L số tiền 750.000.000 đồng.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chỉnh trang 4) mang tên ông Huỳnh Ngọc L. Xét thấy, việc ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì các đương sự được quyền đi kê khai đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về việc không buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn liên đới cùng ông Lâm Trọng N1 trả tiền cho ông L là có căn cứ phù hợp với nhận định

của Hội đồng xét xử. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[8] Về án phí: Do chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 74, Điều 91, Điều 92, khoản 2, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 500, 562, 407, 408, 651, 652 và 468 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Điều 676 Bộ luật dân sự 2005; khoản 3 Điều 105 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử :

1. Chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: bà Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Ngọc D1, ông Nguyễn Châu C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Ngọc H2, ông Nguyễn Châu P1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 439/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Ngọc L.

2.1 Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2528, quyền số 01/2020/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 09/4/2020 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Lâm Trọng N1 là vô hiệu.

2.2 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1807, quyền số 01 TP/CC - SCC/HĐGD do ông Lâm

Trọng N1 đại diện bà Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng với ông Huỳnh Ngọc L ngày 20/7/2020 là vô hiệu.

2.3 Buộc ông Lâm Trọng N1 có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Ngọc L số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông N1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L đòi những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T liên đới cùng ông N1 trả tiền cho ông L.

4. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T gồm: Nguyễn Thị P2, bà Nguyễn Thị Ngọc D1, ông Nguyễn Châu C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, bà Nguyễn Ngọc H2, Nguyễn Châu P1 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 478, tờ bản đồ 16, diện tích 481,6m², đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Về án phí :

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T gồm: ông P1, bà P2, bà D1, bà T1, bà T2, ông C, bà Ú, bà H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, nên được hoàn lại mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (trừ bà Ú không kháng cáo) theo các biên lai thu tiền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang như sau:

+ Nguyễn Thị Ngọc D1 biên lai thu tiền số 0007964 ngày 07/10/2024;

+ Nguyễn Thị P2 biên lai thu tiền số 0007963 ngày 07/10/2024;

+ Nguyễn Châu P1 biên lai thu tiền số 0008006 ngày 09/10/2024;

+ Nguyễn Ngọc H2 biên lai thu tiền số 0008005 ngày 09/10/2024;

+ Nguyễn Thị Thanh T2 biên lai thu tiền số 0008002 ngày 09/10/2024;

+ Nguyễn Thị Ngọc T1 biên lai thu tiền số 0008001 ngày 09/10/2024;

+ Nguyễn Châu C biên lai thu tiền số 0008000 ngày 09/10/2024;

- Ông L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 14.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025474 ngày 16/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. H5 lại cho ông L 14.500.000 đồng.

- Ông N1 phải chịu 34.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng chi phí phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục hồ sơ là: 21.900.000 đồng, bà T đã thực hiện xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên án công khai lúc 08 giờ ngày 25/4/2025

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo, Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt