

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 84/2024/DS-PT

Ngày: 05-02-2024

“V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng ủy
quyền quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01 và ngày 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 516/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, về “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 810/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số G, Ấp I, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông K: Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, Khu phố C, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số B, đường P, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí

Minh.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2021)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01/02/2023)

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

1. Văn phòng C (chuyển đổi thành Văn phòng công chứng Võ Văn N1).

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Võ Văn N1 – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Văn phòng C1.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng P – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, đường T, phường T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Lý Thị Như H – Trưởng văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường B, Khu phố A, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

6. Chị Nguyễn Thị Thúy N2, sinh năm 2000 (vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Võ Thành D1, sinh năm 2007 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Bà Trần Thị Út H1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Ông Đỗ Minh T2, sinh năm 1966 (vắng mặt).

10. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số I, đường N, Tổ G, Khu phố A, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Lê Thanh V, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Đường số A, Tổ A, Khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Võ Minh T4 – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ trụ sở: Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đào Thanh L – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

14. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Trương Văn Đ – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2021 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K do ông Trần Hoàng N đại diện trình bày như sau:

Vào ngày 11/9/2020, ông K và ông T3 là người đại diện ủy quyền lại của vợ chồng ông T2, bà D2 (theo hợp đồng ủy quyền số 004271 và số 004272 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng thực ngày 13/4/2020) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8531 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng diện tích 91m² thuộc thửa 119 và diện tích 120m² thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Sau đó, ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông Nguyễn Hoàng K khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn T di dời tài sản trên đất trả lại diện tích 91m² thuộc thửa 119 và diện tích 120m² thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông K. Ngoài ra, ông K không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T có yêu cầu phản tố do ông Phạm Văn D đại diện trình bày:

Ngày 31/01/2011, do cần vốn kinh doanh nên ông T có mượn của bà H1 số tiền 30.000.000 đồng và thế chấp cho bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 91m² thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An và có viết giấy tay nhận cọc. Đến ngày 21/3/2011, bà H1 liên hệ và nói cho vay thêm số tiền 300.000.000 đồng và yêu cầu thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Đồng thời, bà H1 yêu cầu viết giấy tay mua bán nhà đất để phòng ngừa khi ông T không có tiền trả sẽ chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng và hai bên thỏa thuận 04 tháng trả nợ. Trong cùng ngày thì bà H1 yêu cầu vợ chồng ông T đến Phòng C2 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã soạn sẵn. Đến hạn trả nợ, vợ chồng ông T liên hệ bà H1 thì bà H1 luôn tránh né. Sau này, ông T mới phát hiện người ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T là ông T2 chứ không phải bà H1. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông T có yêu cầu phản tố yêu cầu:

- Hủy giấy mua bán nhà, đất ngày 21/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị T1 với bà Trần Thị Út H1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3, và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông T, bà T1 với ông T2 được Phòng C2 tỉnh Long An chứng thực ngày 21/3/2011.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 004271 và số 004272 do Văn phòng công chứng Đất Việt chứng thực ngày 13/4/2018 giữa ông T2, bà D2 với ông V đôi với thửa 82, 119.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 000976 và số 000977 do Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa chứng thực ngày 22/01/2019 giữa ông V với ông T3 đôi với thửa 82, 119.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông T3 với ông K được Văn phòng C3 chứng thực ngày 11/9/2020.

Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất trên trang 4 của ông T2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K đứng tên do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/12/2020 đối với diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3, và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông T được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3, và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, nhà và đất hiện do ông T đang quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, vợ chồng ông T bà T1 đồng ý trả số tiền 335.000.000 đồng đã mượn của bà H1 khi bà H1 có yêu cầu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Võ Thị T1 trình bày:

Bà là vợ của ông T, bà thống nhất với lời trình bày của ông T và không trình bày gì bổ sung. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thúy N2 và anh Nguyễn Võ Thành D1 trình bày:

Chị N2 và anh D1 là con ông T, anh chị thống nhất với lời trình bày của ông T và không trình bày gì bổ sung. Anh chị yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Út H1 trình bày:

Bà là người môi giới bán đất cho ông T2, bà có nhận của ông T2 số tiền 335.000.000 đồng để làm thủ tục mua đất của ông T. Thực tế bà H1 chỉ đặt cọc giúp ông T2 nên khi ra công chứng ông T2 mới là người mua. Việc ông T2 với ông T có tiến hành mua bán hay không thì bà H1 không biết và bà không liên quan gì trong vụ án này. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh T2 trình bày: Ông không có quan hệ bà con gì với bà Trần Thị Út H1, ông biết bà H1 do bà H1 giới thiệu cho ông mua thửa đất số 82 và thửa 119 của vợ chồng ông T, với giá 400.000.000 đồng. Ông Thanh toán cho ông T 360.000.000 đồng, hồ sơ còn lại thì bà H1 tự thực hiện và có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 40.000.000 đồng còn lại, bà H1 đã giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên ông tại trang 4. Ông có đến xem đất, nhưng giữa ông và ông T không có lập biên bản bàn giao đất. Đến ngày 13/4/2018, ông đã lập hợp đồng ủy quyền toàn bộ phần đất nêu trên cho ông Lê Thanh V, sau này ông V có bán cho ai hay không thì ông không biết. Trong vụ án này, ông không tranh chấp hay yêu cầu gì, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông V không đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An làm việc hoặc phản hồi ý kiến của ông V về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3 trình bày:

Thông qua hợp đồng ủy quyền, ông T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông K được Văn phòng C3 chứng thực ngày 11/9/2020. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất nên ông T3 không có ý kiến gì trong vụ án này. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 (được chuyển đổi

từ Phòng C2 tỉnh Long An) trình bày tại văn bản số 50/CV-VPCC ngày 06/4/2022:

Văn phòng C4 (được chuyển đổi từ Phòng C2 tỉnh Long An).

Ngày 21/3/2011, Phòng C2 thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị T1 với ông Đỗ Minh T2. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 704 quyền số 04 TP/CC – SCC/HĐGD.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Phòng C2 nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N1 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày tại văn bản số 50/CV-VPCC ngày 26/4/2022:

Ngày 13/4/2018, Văn phòng C1 có thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Minh T2, bà Nguyễn Thị D2 với ông Lê Thanh V. Đối tượng ủy quyền là diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 004271 quyền số 02 TP/CC – SCC/HĐGD.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng C1 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa trình bày:

Ngày 22/01/2019, Văn phòng C5 có thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền (ủy quyền lại) quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Minh T2, bà Nguyễn Thị D2 có người đại diện ông Lê Thanh V với ông Lê Văn T3. Đối tượng ủy quyền là diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 000977 quyền số 01/2019/TP/CC – SCC/HĐGD.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án

các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày tại văn bản số 13/CV-VPCC ngày 05/5/2022:

Văn phòng C3 có thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T3 nhận ủy quyền từ ông Lê Thanh V (đại diện cho ông Đỗ Minh T2 và bà Nguyễn Thị D2) với ông Nguyễn Hoàng K. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, số công chứng 8531 quyền số 09 TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 11/9/2020.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Văn phòng C3 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Trương Văn Đ đại diện theo ủy quyền trình bày tại Văn bản ngày 01/7/2022 như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 119, diện tích 91m², tờ bản đồ 3-4-3 và thửa 82, diện tích 120m², tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn T là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc thửa 82 là do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T5 năm 2004 còn thửa 119 là do ông T nhận tặng cho từ ông T5 và bà Nguyễn Thị Q năm 2010. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T không có đo đạc thực tế. Quan điểm của UBND huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L do ông Đào Thanh L đại diện theo ủy quyền trình bày tại Văn bản ngày 01/4/2022 như sau:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Hoàng K vào năm 2020 là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là do ông K nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn T3 vào năm 2020. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K không có đo đạc thực tế. Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ

thẩm số 12/2024/QĐ-SCBSBA ngày 08 tháng 01 năm 2024 đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính 2015; khoản 1, 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng K đối với ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1 về việc “Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 3 năm 2011; Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 9 năm 2020, ngày 13 tháng 4 năm 2018, ngày 20 tháng 01 năm 2019; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11 tháng 9 năm 2020; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với các ông, bà: Ông T2, bà D2, ông V, ông T3, ông K.

- Vô hiệu giấy mua bán nhà, đất ngày 21 tháng 3 năm 2011 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị T1 với bà Trần Thị Út H1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T2 với ông T, bà T1 do Văn phòng C nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N1 công chứng số 704 quyền 04TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 21 tháng 3 năm 2011.

- Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 21 tháng 4 năm 2011 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T chuyển sang tên ông Đỗ Minh T2 diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T2, bà D2 với ông V được Văn phòng C1 và số 004272, quyền số 02TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 13 tháng 4 năm 2018.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất (ủy quyền lại) diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T2, bà D2 do ông V đại diện với ông T3 được Văn phòng C5 và số 000977, quyền số 01/2019TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 22 tháng 01 năm 2019.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông T3 với ông

K được Văn phòng C3 công chứng số 8531, quyền số 09TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 11 tháng 9 năm 2020.

3. Các đương sự: Ông Đỗ Minh T2, bà Nguyễn Thị D2, ông Lê Thanh V, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Hoàng K được quyền tranh chấp trong một vụ án khác về tranh chấp hậu quả việc tuyên bố các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

4. Ông Nguyễn Văn T được liên hệ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ 3-4-3 và diện tích 120m² (diện tích đo đạc thực tế 208,8m²), thuộc thửa 82, tờ bản đồ 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vị trí đất dính kèm Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 17 tháng 01 năm 2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05 tháng 4 năm 2022.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, bản vẽ: Ông K phải chịu số tiền 22.000.000 đồng, đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hoàng K phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận và 300.000 đồng án phí do yêu cầu khởi kiện của ông K không được chấp nhận. Tất cả sung vào ngân sách Nhà nước, được khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 8752 đến số 8757 cùng ngày 11 tháng 10 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. H2 lại cho ông K số tiền 4.100.000 đồng.

Ông Đỗ Minh T2 và bà Nguyễn Thị D2 phải liên đới chịu 1.200.000 đồng án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận sung vào ngân sách Nhà nước.

Ông Lê Thanh V phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận sung vào ngân sách Nhà nước.

Ông Lê Văn T3 phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận sung vào ngân sách Nhà nước.

H2 lại cho bà Võ Thị T1 1.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 8752 đến số 8757 cùng ngày 11 tháng 10 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T và yêu cầu độc lập của bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K do ông Trần Hoàng N đại diện theo ủy quyền xác định nội dung kháng cáo và trình bày nội dung kháng cáo cho rằng:

Ông K chỉ nhận chuyển nhượng đất thửa 82 và thửa 119, với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, không nhận chuyển nhượng nhà trên đất. Ông K đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông T3. Nhà và đất hiện do ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng nên trong vụ án này ông K chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T là người đang quản lý đất phải tháo dỡ nhà, tài sản trên đất để giao trả đất lại cho ông K. Ông K không tranh chấp gì đối với các giao dịch dân sự đã được thực hiện trước đó có liên quan đến các thửa đất đang tranh chấp. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì ông K cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Mặt khác, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm cũng không đề cập gì đến căn nhà của ông T có trên đất. Bản án sơ thẩm đã tuyên ông T được liên hệ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Điều này chứng tỏ việc có thỏa thuận về căn nhà trên đất hay không cũng không có ảnh hưởng gì đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T3 và ông K. Nay ông K đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K đồng ý trả thêm cho ông T số tiền bà H1 còn thiếu ông T là 245.000.000 đồng, cộng với số tiền trượt giá đất và giá trị căn nhà của ông T theo chứng thư định giá, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng để ông K được quản lý toàn bộ nhà, đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T do ông Phạm Văn D đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông T2 hợp pháp là không đúng vì các lý do sau: Đất được cấp cho hộ gia đình ông T, việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa có ý kiến của các thành viên khác trong hộ là không đúng quy định. Trên đất có nhà của ông T nhưng các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng không có thỏa thuận về căn nhà này. Việc lập giấy tay mua bán nhà, đất giữa ông T và bà H1 được xác lập có sự lừa dối của bà H1, nhằm đảm bảo cho việc ông T vay tiền của bà H1, hợp đồng chuyển nhượng không đúng ý chí của ông T vì ông T ký tên vào hợp đồng trước còn các thông tin về người nhận chuyển nhượng được bà H1 điền vào sau đó 4 tháng. Lý do có thỏa thuận này vì ông T vay của bà H1 335.000.000 đồng hẹn 4 tháng sau sẽ trả nếu ông T không thực hiện đúng cam kết thì sẽ phải chuyển nhượng đất cho bà

H1 để trừ nợ, giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng, ông T đã nhận trước tiền vay 335.000.000 đồng nên bà H1 còn phải thanh toán tiếp cho ông T 245.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi ông T liên hệ với bà H1 để trả số tiền đã vay thì bà H1 trốn tránh, sau đó cũng không thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 245.000.000 đồng. Ông T xác định ông chỉ giao dịch với bà H1, chỉ vay tiền của bà H1, ông không có bất kỳ giao dịch nào với ông T2, bà D2, ông V, ông T3 và ông K nên ông T không đồng ý với đề nghị của ông N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Riêng đối với tiền án phí liên quan đến yêu cầu của ông T thì ông T tự nguyện chịu toàn bộ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung:

Ông T, bà T1 cho rằng ông bà vay tiền và thế chấp 02 thửa đất và căn nhà trên đất tại thửa 82 và 119 và cung cấp chứng cứ là giấy nhận cọc ngày 03/01/2011 có nội dung nhận cọc của bà H1 số tiền 30.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích 91m², thửa 119, tờ bản đồ số 3-4-3, tại thị trấn H, huyện Đ do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận cọc ông T bà T1 ký tên.

Đến ngày 21/3/2011, hai bên lập giấy mua bán nhà và đất thửa 119, 82, giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng. Ngày 21/3/2011, bà H1 đặt cọc trước cho ông T 355.000.000 đồng, còn lại 245.000.000 đồng khi nào bà H1 bán nhà và đất thì sẽ giao số tiền còn lại cho ông T bà T1. Người mua nhà và đất bà H1 và người bán nhà ông T cùng ký tên. Các bên có thỏa thuận thêm: Trong 4 tháng số tiền còn lại bà H1 phải giao đủ cho ông T, nếu 4 tháng bà H1 không trả thì hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bà H1 ký tên. Cùng ngày, bà H1 yêu cầu vợ chồng ông T đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã soạn sẵn, đến thời hạn ông T liên hệ thì bà H1 tránh né, sau đó vợ chồng ông T mới phát hiện người ký tên trong hợp đồng là ông T2.

Ngày 21/3/2011, ông T bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) với ông Đỗ Minh T2 chuyển nhượng 02 thửa đất trên với giá 400.000.000 đồng.

Bà H1 cho rằng ngày 21/3/2011 bà giới thiệu cho ông T2 nhận chuyển nhượng diện tích 211m² thửa số 82 cùng căn nhà trên đất của ông T với giá chuyển nhượng 580.000.000 đồng, ông T2 giao cho bà 335.000.000 đồng để đặt cọc cho ông T, bà giao tiền và ký giấy mua bán nhà đất với ông T ngày 21/3/2011, số tiền còn lại bà hẹn sẽ giao đủ cho ông T bà T1 sau khi bán được nhà đất. Thực tế bà chỉ đặt cọc dùm ông T2 để mua nhà đất nên người ký hợp

đồng chuyển nhượng với ông T bà T1 là ông T2 còn việc ông T2 có trả tiền tiếp cho ông T bà T1 không thì bà không biết.

Theo ông T2 thì bà H1 giới thiệu cho ông mua 2 thửa đất của vợ chồng ông T giá 400.000.000 đồng, ông đã giao cho vợ chồng ông T 360.000.000 đồng, còn đất thì ông có đi xem trước đó chứ không có biên bản bàn giao, bà H1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 13/4/2018, vợ chồng ông T2 bà D2 lập hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng cho ông Lê Thanh V toàn bộ diện tích đất trên.

Ngày 22/01/2019, ông Vũ 1 hợp đồng ủy quyền lại cho ông Lê Văn T3. Ngày 11/9/2020, ông Trung lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 thửa đất trên cho ông Nguyễn Hoàng K, ông K được chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2020.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thì trên phần đất tranh chấp có một căn nhà cấp 4, nhà vệ sinh được xây dựng năm 1995, các tài sản này hiện do ông T bà T1 đang quản lý, sử dụng.

Như vậy, có căn cứ xác định ông T vay của bà H1 30.000.000 đồng; đến ngày 21/3/2011 ông T vay bà H1 số tiền 335.000.000 đồng (đã bao gồm 30.000.000 đồng đã vay trước đó) và thỏa thuận khi ông T không có khả năng trả nợ thì bà giao tiếp số tiền 245.000.000 đồng và làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất, cùng ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 82 và 119 có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, bà H1 không thực hiện theo thỏa thuận mà cùng ngày 21/3/2011 bà H1 đã chỉ định người mua ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T là không đúng với thỏa thuận, không đúng với ý chí của ông T và giao kết tại giấy mua bán nhà và đất. Bà H1 cho rằng bà đặt cọc dùm cho ông T2 nhưng trình bày của cả hai khác nhau về số tiền nhận chuyển nhượng (theo bà H1 và tại giấy mua bán nhà và đất là 580.000.000 đồng còn theo ông T2 là 400.000.000 đồng), về số tiền giao cho ông T (bà H1 là 335.000.000 đồng và ông T2 là 360.000.000 đồng), không xác định được số tiền còn lại ai đưa cho ông T (ông T2 hay bà H1 giao) và cũng không chứng minh được đã giao số tiền còn lại cho ông T. Đồng thời, các bên cũng chưa bàn giao nhà đất kể từ khi chuyển nhượng. Theo đại diện nguyên đơn trình bày thì tiền chuyển nhượng 02 thửa đất tranh chấp là 200.000.000 đồng, chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chuyển nhượng tài sản trên đất (trong khi giá chuyển nhượng tại thời điểm năm 2011 đã là 580.000.000 đồng) và ông T3 cũng không bàn giao đất cho ông K. Sau khi ký hợp đồng nguyên đơn có đi xem đất và có thấy gia đình ông T sinh sống trên đất và có yêu cầu ông T trả lại quyền sử dụng đất nhưng ông T không đồng ý nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T di dời tài sản trả lại diện tích đất tranh chấp.

Mặt khác, từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 đến nay thì gia đình ông T vẫn sử dụng nhà đất để buôn bán nên nguyên đơn không được xem là người thứ 3 ngay tình trong vụ án này.

Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông T2 ngày 21/3/2011 do hợp đồng giả tạo che dấu hợp đồng vay, điều kiện theo thỏa thuận của hợp đồng chưa diễn ra nhưng bà H1 lại chuyển nhượng cho người khác và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, yêu cầu độc lập của bà T1 là có căn cứ, kháng cáo của ông K là không có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông T đồng ý trả cho bà H1 335.000.000 đồng và tính lãi theo lãi suất của ngân hàng đến khi xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, trường hợp chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn giá trị tiền căn nhà, trượt giá đất tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau; những người liên quan khác như bà H1, ông T2 cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên không xem xét, các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Về cách tuyên án: Tại phần nhận định bản án nêu “theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 quy định khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được xác nhận thì ... không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án quyết định để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả bản án” nhưng tại phần quyết định bản án tuyên “Hủy thông tin chỉnh lý biến động ngày 21 tháng 4 năm 2011 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T chuyển sang tên ông Đỗ Minh T2 diện tích 91m², thuộc thửa 119 ...” là không phù hợp theo Công văn 64 nên cần sửa lại cách tuyên.

Về án phí: Bản án tuyên ông K chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan được chấp nhận..., ông T2, bà D2 phải liên đới chịu 1.200.000 đồng án phí không giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan được chấp nhận; ông V phải chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan được chấp nhận; ông T3 phải chịu 600.000 đồng án phí không giá ngạch do yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan được chấp nhận (tính 2 lần án phí đối với cùng 1 yêu cầu) là không phù hợp với quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T tự nguyện chịu án phí đối với các giao dịch nên sửa lại phần án phí cho phù hợp quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng K. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí và cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Trần Hoàng N, ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Văn D, ông Nguyễn Võ Thành D1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt, đã được tổng đạt hợp lệ, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp và phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T là người đang quản lý thửa đất số 82, 119 có nghĩa vụ di dời nhà, tài sản trên đất trả lại thửa 119 diện tích 91m² và thửa 82 diện tích 120m², cùng tờ bản đồ 3-4-3, tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông K. Bị đơn ông Nguyễn Văn T có yêu cầu phản tố và bà Võ Thị T1 có yêu cầu độc lập yêu cầu vô hiệu các giao dịch dân sự sau đây: Giấy tay mua bán nhà đất đề ngày 21/3/2011; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2011; hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 13/4/2018, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 20/01/2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2020; hủy chỉnh lý biên động, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông T2, ông K. Đồng thời, nhà và đất hiện do ông T đang quản, lý sử dụng nên ông T được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với thửa 119 và thửa 82 nêu trên, theo kết quả đo đạc thực tế. Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu của các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Đối với yêu cầu xem xét hủy chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2, ông K được thông qua giao dịch dân sự nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông K kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K, thấy rằng:

[4.1] Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 06/5/2004, hộ ông (bà) Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 513043 đối với thửa đất số 82 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 120m², loại đất thổ, tờ bản đồ 3-4-3, tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 21/10/2010, ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 923730 đối với thửa đất số 119 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 91m², loại đất ODT, tờ bản đồ 3-4-3, tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 24/11/2011, ông Đỗ Minh T2 được Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Đ xác nhận chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Ngày 31/12/2020, ông Nguyễn Hoàng K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 706274, 706275, sổ vào sổ cấp GCN: CS 06446, CS 06447 đối với thửa đất số 119, 82, tờ bản đồ 3-4-3, tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Các đương sự trình bày thống nhất tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 82 và thửa 119, cùng thuộc tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An hiện do ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có nhà và công trình thuộc sở hữu của ông T, bà T1. Các đương sự không tranh chấp việc chênh lệch diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đo đạc thực tế. Nhà và đất hiện do vợ chồng ông T, bà T1 và các con đang quản lý, sử dụng, sinh sống. Ông K yêu cầu ông T trả hai thửa đất nêu trên nhưng ông T không đồng ý vì các bên không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự.

[4.2] Xét yêu cầu của ông T, bà T1 về việc vô hiệu “Giấy mua bán nhà và đất” ngày 21/3/2011, giữa ông Nguyễn Văn T với bà Trần Thị Út H1, thấy rằng:

Theo “Giấy nhận cọc” đề ngày 31/01/2011 thể hiện: Bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 119, diện tích (ngang 4m, dài 52m), tờ bản đồ 3-4-3, tổng diện tích 211m², tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng, bà H1 đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng (BL 119). “Giấy mua bán nhà và đất” đề ngày 21/3/2011, thể hiện: Bà H1 nhận chuyển nhượng nhà và đất thửa 82 (ngang 4m, dài 52m), tổng diện tích 211m², tờ bản đồ 3-4-3, tọa lạc tại ấp S, giá 580.000.000 đồng, đặt cọc 335.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán khi bán nhà và đất trong thời hạn 04 tháng (BL 118).

Bị đơn ông T xác định do cần vốn kinh doanh nên ông T có vay của bà H1 số tiền 30.000.000 đồng, lãi 5.000.000 đồng, bà H1 yêu cầu viết giấy nhận cọc nên hai bên viết giấy tay nhận cọc đề ngày 31/01/2011. Đến ngày 21/3/2011,

ông T vay thêm của bà H1 số tiền 300.000.000 đồng. Tổng số tiền của hai lần vay là 335.000.000 đồng (bao gồm vay ngày 31/01/2011 và ngày 21/3/2011). Hai bên không lập hợp đồng vay mà lập giấy tay có tiêu đề “Giấy mua bán nhà và đất” với giá 580.000.000 đồng, nhưng khi ra phòng công chứng lại ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người bà H1 chỉ định là ông T2. Để đảm bảo khoản nợ vay, ông T giao cho bà H1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 82 và thửa 119, tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An

Theo lời khai của bà H1 xác định, bà quen biết với ông T2, được ông T2 nhờ giới thiệu mua đất kinh doanh, nên ngày 21/3/2011 bà là người môi giới, giới thiệu ông T2 mua thửa đất số 119, 82 cùng với căn nhà trên đất của ông T, với giá chuyển nhượng là 580.000.000 đồng. Ông T2 có giao cho bà số tiền 335.000.000 đồng để đặt cọc cho ông T. Do bà giao tiền cho ông T nên ông T ký “Giấy mua bán nhà và đất” ngày 21/3/2011 với bà. Thực tế, bà chỉ đặt cọc dùm ông T2 nên khi ra công chứng người ký nhận chuyển nhượng là ông T2. Việc ông T2 có trả tiền tiếp cho ông T hay không thì bà H1 không biết, cũng không biết hiện ai đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 137). Như vậy, giữa bà H1 và ông T không có việc mua bán nhà và đất nhưng các bên lại lập giấy tay mua bán nhà và đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch này bị vô hiệu là phù hợp. Mặt khác, từ khi lập giấy tay mua bán nhà, đất vào năm 2011 đến nay thì giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không có việc bàn giao nhà và đất; trên thực tế nhà và đất vẫn do gia đình ông T quản lý, kinh doanh và sử dụng đến nay.

[4.3] Xét yêu cầu của ông T, bà T1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) được Phòng công chứng số 4 tỉnh C2 công chứng ngày 21/3/2011, số công chứng 704 quyền số 04 TP/CC - SCC/HĐGD, giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị T1 với ông Đỗ Minh T2, thấy rằng:

Đối tượng chuyển nhượng là thửa 119, diện tích 91m² và thửa 82, diện tích 120m², cùng thuộc tờ bản đồ 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện, ông T, bà T1 (bên chuyển nhượng) chuyển nhượng cho ông T2 (bên nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng thửa đất số 82 và thửa số 119, với giá 400.000.000 đồng, không có tài sản trên đất. Theo trình bày của tổ chức thực hiện việc công chứng là Văn phòng C4 (được chuyển đổi từ Phòng C2 tỉnh Long An) xác định Phòng C2 tỉnh Long An đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể là thửa đất số 82, 119. Việc công chứng hợp đồng là đúng quy định pháp luật (BL 261).

Theo lời khai của ông T2 cho rằng bà H1 là người giới thiệu cho ông mua thửa đất số 82 và thửa số 119 của vợ chồng ông T, với giá 400.000.000 đồng. Ông đã thanh toán cho ông T 360.000.000 đồng, hồ sơ còn lại thì bà H1 tự thực

hiện và có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 40.000.000 đồng còn lại, bà H1 đã giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý sang tên ông tại trang 4 của giấy. Giữa ông và ông T không có lập biên bản bàn giao đất. Đến ngày 13/4/2018, ông đã lập hợp đồng ủy quyền toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Thanh V (BL 159).

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thì tại thời điểm thẩm định nhà, đất tại thửa 119 và thửa 82, cùng thuộc tờ bản đồ số 3-4-3, tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An trên đất có căn nhà cấp 4 kiên cố được xây dựng năm 1995 do ông T cùng gia đình ông T đang ở và quản lý, sử dụng (BL 161).

Thấy rằng, từ sự trình bày của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định giữa ông T2 và vợ chồng ông T, bà T1 chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm thửa đất số 82, 119, không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Tuy nhiên, thực tế trên đất có căn nhà kiên cố do gia đình ông T đang sinh sống. Ông T2 biết có nhà của gia đình ông T, nhưng các bên không đề cập nhà trên đất khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng là bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[4.4] Xét yêu cầu của ông T, bà T1 về việc vô hiệu hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 và số 004272, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/4/2018, đối tượng ủy quyền sử dụng đất gồm thửa 82 và thửa 119, cùng tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Đỗ Minh T2, bà Nguyễn Thị D2 với ông Lê Thanh V, thấy rằng:

Như đã phân tích tại mục [4.3] nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T, bà T1 và ông T2 bị vô hiệu. Mặc dù ngày 27/4/2011, ông T2 được chỉnh lý tên trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T2, bà D2 chỉ ủy quyền cho ông Lê Thanh V đối với hai thửa đất số 82, 119, trong khi trên đất có nhà thuộc sở hữu của gia đình ông T đang quản lý, sử dụng. Nội dung ủy quyền sử dụng đất, không thể hiện tài sản trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là phù hợp.

[4.5] Xét yêu cầu của ông T, bà T1 về việc vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất (ủy quyền lại) được Văn phòng C5 và số 000977, quyền 01/2019TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 22/01/2019, đối tượng ủy quyền sử dụng đất gồm thửa 82 và thửa 119, cùng tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông T2, bà D2 (do ông Lê Thanh V đại diện) với ông Lê Văn T3, thấy rằng:

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 004271 và 004272, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/4/2018 giữa ông T2, bà D2 với ông V thì ông V được ông T2, bà D2 ủy quyền đã ký ủy quyền lại hai thửa đất nêu trên cho ông T3 cũng không đề cập đến nhà trên đất. Mặt khác, do hợp đồng ủy quyền giữa ông T2, bà D2 với ông V bị vô hiệu nên hợp đồng ủy quyền lại giữa ông V với ông T3 cũng bị vô hiệu.

[4.6] Xét yêu cầu của ông T, bà T1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 công chứng số 8531, quyền số 09TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 11/9/2020, đối với thửa 119, diện tích 91m² và thửa 82, diện tích 120m², cùng tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Lê Văn T3 (là người được ông V ủy quyền lại) với ông Nguyễn Hoàng K. Yêu cầu của ông K về việc yêu cầu ông T di dời nhà, tài sản trên đất để trả quyền sử dụng đất cho ông K, thấy rằng:

Ngày 11/9/2020, ông Lê Văn T3 là người được ông V ủy quyền lại (trên cơ sở ông T2, bà D2 ủy quyền cho ông V) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng K 02 thửa đất số 82, 119, được Văn phòng C3 công chứng số 8531, quyền số 09TP/CC – SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K do ông N đại diện theo ủy quyền xác định ông K chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T3 với giá 200.000.000 đồng, không mua tài sản trên đất, ông K đã thanh toán đủ tiền cho ông T3. Tuy nhiên, trên đất có nhà thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà T1 được xây dựng từ năm 1995. Thời điểm ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T3 thì nhà và đất do gia đình ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Mặt khác, từ khi ông Thành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2, sau đó thông qua nhiều giao dịch, đến nay gia đình ông T vẫn là người trực tiếp quản lý nhà và đất, không có việc chuyển giao nhà và đất giữa các bên trong giao dịch. Ông K biết nhà và đất không thuộc quyền sở hữu của ông T3 nên ông K không phải là người ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc yêu cầu ông T di dời nhà và tài sản trên đất để trả hai thửa đất nêu trên là phù hợp.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông T với bà H1; giữa ông T, bà T1 với ông T2; giữa ông T2, bà D2 với ông V; giữa ông V với ông T3; giữa ông T3 với ông K, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T đồng ý trả cho bà H1 335.000.000 đồng tiền vay và tính lãi theo quy định của pháp luật, nhưng bà H1 không yêu cầu trong vụ án này. Các đương sự còn lại xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng một vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N đại diện nguyên đơn xác định trường hợp không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông K thì ông K cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn giá trị căn nhà, tiền trượt giá đất tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên đề nghị này của ông N không được chấp nhận. Các đương sự được quyền khởi kiện tranh chấp

yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự đã bị vô hiệu thành vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu của ông T về việc hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất trên trang 4 cho ông T2 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông K ngày 31/12/2020 đối với thửa 119 và thửa 82, cùng tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Đồng thời, ông T được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa 119 và thửa 82, thấy rằng:

Theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 quy định “...*khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được xác nhận thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án quyết định để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả bản án*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy thông tin chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T là không cần thiết.

Mặt khác, yêu cầu hủy chỉnh lý tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại cách tuyên án cho phù hợp.

Bên có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật. Trường hợp các đương sự không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C6, Chi nhánh Văn phòng Đ2 tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, điều chỉnh biến động, cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự.

Ông Nguyễn Văn T được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vị trí đất đang sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, đính chính, cấp đổi hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; đồng thời, điều chỉnh lại số thửa đất cho phù hợp với thực tế sử dụng đất của các đương sự.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá, lập bản vẽ: Tổng số tiền là 22.000.000 đồng, ông K đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí. Trong vụ án này, ông K không được chấp nhận yêu cầu nên ông K phải chịu 22.000.000 đồng, đã nộp và chi phí xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án: Ông T không phải chịu án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Ông Nguyễn Hoàng K phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất không được chấp nhận. Bà T1 không phải chịu tiền án phí. Ông Nguyễn Văn T tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí đối với yêu cầu vô hiệu giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện, có lợi cho các đương sự còn lại nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với tiền án phí các đương sự phải chịu. Như vậy, ông T phải chịu 1.500.000 đồng tiền án phí đối với các giao dịch dân sự ông T yêu cầu vô hiệu được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, không chấp nhận một phần kháng cáo của ông K, chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án và án phí.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H2 lại cho ông K tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K.

Sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 193/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về cách tuyên án và án phí.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1, 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 100,

Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 133, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng K về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và yêu cầu độc lập của bà Võ Thị T1 về việc yêu cầu vô hiệu các giao dịch sau: “vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2011; vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 13/4/2018, ngày 20/01/2019; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2020” với các ông, bà: Bà Trần Thị Út H1, ông Đỗ Minh T2, bà Nguyễn Thị D2, ông Lê Thanh V, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Hoàng K.

Tuyên bố các giao dịch dân sự sau đây bị vô hiệu:

- Vô hiệu “Giấy mua bán nhà và đất” đề ngày 21/3/2011, được xác lập giữa ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị T1 với bà Trần Thị Út H1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số công chứng 704, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD, do Phòng C2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C4) công chứng ngày 21 tháng 3 năm 2011, đối với diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Đỗ Minh T2 với ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị T1.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 004271 và 004272, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C1 công chứng ngày 13 tháng 4 năm 2018, đối với diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Đỗ Minh T2, bà Nguyễn Thị D2 với ông Lê Thanh V.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất (ủy quyền lại) số công chứng 000976 và 000977, quyền số 01/2019TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa công chứng ngày 22 tháng 01 năm 2019, diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Đỗ Minh T2, bà Nguyễn Thị D2 (do ông Lê Thanh V đại diện) với ông Lê Văn T3.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8531, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD, do Văn phòng C3 công chứng ngày 11 tháng 9 năm 2020, diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H,

huyện Đ, tỉnh Long An, được ký kết giữa ông Lê Văn T3 với ông Nguyễn Hoàng K.

3. Các đương sự: Bà Trần Thị Út H1, ông Đỗ Minh T2, bà Nguyễn Thị D2, ông Lê Thanh V, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Hoàng K được quyền tranh chấp trong một vụ án khác về tranh chấp hậu quả việc tuyên bố các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 91m², thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 3-4-3 và diện tích 120m², thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 3-4-3, đất tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

4. Ông Nguyễn Văn T được liên hệ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 119, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 91m², thuộc tờ bản đồ số 3-4-3 và thửa 82, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 120m², thuộc tờ bản đồ số 3-4-3, cùng tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo thực tế sử dụng.

Vị trí đất dính kèm Mảnh trích đo địa chính số 135-2022 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 17/01/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 05/4/2022.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Bên có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật. Trường hợp các đương sự không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C6, Chi nhánh Văn phòng Đ2 tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, điều chỉnh biến động, cấp đổi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, bản vẽ: Ông Nguyễn Hoàng K phải chịu số tiền 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng), đã nộp và chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Hoàng K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007976 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. H2 lại cho ông K số tiền 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

6.2. Ông Nguyễn Văn T chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6.3. Bà Võ Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại cho bà Võ Thị T1 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008752 đến 0008757, cùng ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông K 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005734 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân