

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 165/2023/DS-PT

Ngày 09-5-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy
chính lý biến động quyền sử dụng
đất, vô hiệu hợp đồng ủy quyền
quyền sử dụng đất

N DANH

NƯỚC 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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên 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.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chính lý biến động quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị M, sinh năm 1947 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M:

1. Bà Ngô Chi L, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Số 64, đường Q, phường P, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Ngô Chi V, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số 90, đường Q, phường P, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Ngô Kim M1, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số 84, đường Q, phường P, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Ngô Chi C, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số 71/14, Đường số 13, phường P, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Ngô Chi H, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Số 97, đường H2, phường P, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Ngô Chi T, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Số 99, đường H2, phường P, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của các bà L, V, M1, C, H, T: Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: Số 16A, Ô 6, Khu B, thị trấn H3, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2021).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã M2, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã M2, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng M3. Địa chỉ trụ sở: Ấp G, thị trấn 3, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông M4 – Trưởng văn phòng.

2. Văn Phòng công chứng C2. Địa chỉ trụ sở: Ấp B, xã H4, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông C3 – Trưởng văn phòng.

3. Ông Nguyễn Tấn Đ1, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: Ấp 2, xã M3, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: Số 78, đường T4, Phường 11, quận T5, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần Văn C2, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số 78, ấp T5, xã H4, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ông Trương Văn K, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Số 154/29/17, đường H5, Phường 3, quận T4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông C1, ông C2 và ông K: Bà Lê Kim D, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Số 11/9, đường N, Phường 3, thành phố T5, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2021 và ngày 12/8/2022).

7. Ông Nguyễn Lê H1, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Ấp B1, xã H2, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Ông Sabin Nguyễn Duy T1, sinh năm 1987. Địa chỉ cư trú: Số 205/28, đường Đ, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Lê Kim D, sinh năm 1965. Địa chỉ C1 trú: Số 11/9, đường, Phường 3, thành phố T5, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2022).

9. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Văn K, ông Trần Văn C2, ông Nguyễn Tân Đ1 và ông Nguyễn Văn C1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

(Ông N, ông C1, ông Đ1 và bà D có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 03/6/2020, các Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/8/2020, 17/6/2020 của nguyên đơn bà Võ Thị M; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/5/2022 của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên sơ thẩm của ông Mai Thanh N là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M có nội dung như sau:

Bà Võ Thị M là chủ sở hữu các thửa đất 326, 342, 383, 1021, 410, 377, 323, cùng tờ bản đồ số 18, tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 2018, do tin tưởng cháu là ông Nguyễn Văn N1 nên bà M nhờ ông N1 làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên ông N1 đã lừa dối bà M ký chuyển nhượng cho ông N1 toàn bộ diện tích đất nêu trên. Sau đó, ông N1 đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) cho nhiều người khác.

Quá trình sử dụng đất, bà M phát hiện nên khởi kiện ông N1. Do bà M chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M khởi kiện yêu cầu tuyên bố các HĐCNQSDĐ sau vô hiệu:

- HĐCNQSDĐ số chứng nhận 8745, quyền số 07, ngày 22/7/2019 do Văn phòng công chứng M3 công chứng đối với các thửa 326, 342, 383, 1021, tờ bản đồ số 18, xã M1 được ký giữa bà Võ Thị M với Nguyễn Văn N1.

- HĐCNQSDĐ tại thửa 377, 323, tờ 18, M1 được ký kết giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Văn N1 được Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 11398, quyền số 10, ngày 07/10/2019.

- HĐCNQSDĐ tại một phần thửa đất 410 (diện tích 1.000m²) giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Văn S, hợp đồng được Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 16876, quyền số 11, ngày 09/11/2018 (hình thành thửa mới 1022).

- HĐCNQSDĐ tại phần còn lại của thửa 410 (diện tích 1.000,2m²) được ký giữa bà Võ Thị M với Nguyễn Văn N1, hợp đồng được Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 16875, quyền số 11, ngày 09/11/2018.

- HĐCNQSDĐ tại thửa 342, 1021 giữa Nguyễn Văn N1 với Nguyễn Văn C1 hợp đồng có số chứng nhận số 19486, quyền số 08/2019, ngày 23/8/2019 do Văn phòng công chứng Đ thực hiện.

- HĐCNQSDĐ tại thửa 383, 326, tờ bản đồ 18, xã M1 giữa Nguyễn Văn N1 với Nguyễn Văn C1 do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận số 20609, quyền số 09, ngày 10/9/2019.

- HĐCNQSDĐ tại thửa 323, tờ 18, được ký kết giữa Nguyễn Văn N1 với Nguyễn Tấn Đ1 được Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 12284, quyền số 10/2019, ngày 29/10/2019.

- HĐCNQSDĐ tại thửa 377, tờ bản đồ 18, xã M1 giữa Nguyễn Văn N1 với Trần Văn C2 được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận số 23808, quyền số 01/2019, ngày 01/11/2019.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn S với ông Trương Văn K tại thửa 1060 và thửa 1022, hợp đồng do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 14206, quyền số 12, ngày 24/12/2019.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Trương Văn K với ông SaBin Nguyễn Duy T1 tại thửa 1060 và thửa 1022, hợp đồng do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 335, quyền số 01/2021, ngày 11/01/2021.

- Tuyên hủy HĐCNQSDĐ (không ghi ngày tháng, không có công chứng chứng thực) tại thửa 410 và 1059 giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trương Văn K.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền QSDĐ tại thửa 410 và 1059 được ký giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trương Văn K hợp đồng do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 14209, quyền số 12, ngày 24/12/2019.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại tại thửa 410 và 1059 được ký giữa ông Trương Văn K với ông SaBin Nguyễn Duy T1 hợp đồng do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 336, quyền số 01/2021, ngày 11/01/2021.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng ông N1 vẫn vắng mặt, không tham gia trong suốt quá trình giải quyết vụ án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 09/11/2018, ông có nhận chuyển nhượng từ bà M phần đất diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa đất 410, tờ bản đồ số 18, tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An theo hướng dẫn của ông N1 nhưng không có giao tiền và nhận đất mà thực tế phần đất này do bà T2 mướn đất của bà M để trồng lúa. Sau khi ký hợp đồng xong, tất cả các giấy tờ do ông N1 giữ và ông N1 làm gì thì ông và bà M không biết. Nay trước yêu cầu của bà M thì ông đồng ý và không tranh chấp gì trong vụ án này. Đồng thời xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Căn C2 (có yêu cầu độc lập) do bà Lê Kim D là người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 01/11/2019, ông C2 có nhận chuyển nhượng thửa đất 377 từ ông Nguyễn Văn N1 với giá thực tế là 1.700.000.000đ (giá trên Hợp đồng là 300.000.000đ), ông C2 đã giao tiền cho ông N1 đầy đủ.

Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ này thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 01/11/2019, số công chứng 23808, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng C2) chứng thực đối với thửa đất 377 và bàn giao thửa đất cho ông.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M, tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ này thì yêu cầu ông N1 phải có trách nhiệm liên đới với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M trả lại số tiền gốc và tiền trượt giá đất tính theo chứng thư định giá cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn Đ1 (có yêu cầu độc lập) trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 29/10/2019, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất 323 từ ông N1 với giá 2.200.000.000đ, ông đã giao đủ tiền cho ông N1.

Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ này thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 29/10/2019, số công chứng 12284, quyền số 10/2019 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng M3 chứng thực và yêu cầu ông N1 bàn giao đất cho ông.

Nếu Tòa án tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ này thì yêu cầu ông N1 phải có trách nhiệm liên đới với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M trả lại số tiền gốc và tiền trượt giá đất tính theo chứng thư định giá cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 (có yêu cầu độc lập) do bà Lê Kim D là người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 10/9/2019, ông C1 có nhận chuyển nhượng thửa đất 383 và thửa 326 từ ông N1 với giá 2.000.000.000đ (giá trên hợp đồng là 500.000.000đ) và ông đã giao tiền cho ông N1 đầy đủ.

Ngày 23/8/2019, ông C1 có nhận chuyển nhượng thửa đất 342 và thửa 1021 từ ông Nguyễn Văn N1 với giá 2.300.000.000đ (giá ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000đ) và ông đã giao tiền cho ông N1 đầy đủ.

Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông và ông N1 đối với các thửa đất 383 và thửa 326; thửa 342 và thửa 1021 thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2019, số công chứng 20609, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD và ngày 23/8/2019, số công chứng 19486, quyền số 08TP/CC-

SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Đ chứng thực và bàn giao thửa đất trên cho ông.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông yêu cầu ông N1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền gốc và trượt giá đất theo chứng thư định giá cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K (có yêu cầu độc lập) do bà Lê Kim D là người đại diện theo uỷ quyền trình bày có nội dung như sau:

Ngày 24/11/2019, ông K có nhận chuyển nhượng thửa đất 410 và thửa 1059 từ ông Nguyễn Văn N1 với giá 1.200.000.000đ (giá trên hợp đồng là 800.000.000đ) và ông đã giao tiền cho ông N1 đầy đủ.

Ngày 24/12/2019, ông K có nhận chuyển nhượng thửa đất 1022 và thửa 1060 từ ông Nguyễn Văn S với giá 1.300.000.000đ và ông đã giao tiền cho ông S đầy đủ.

Nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ giữa ông và ông N1 đối với thửa đất 410 và thửa 1059 và giữa ông với ông S đối với thửa 1022 và thửa 1060 thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông N1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/12/2019, số công chứng 14209, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng M3 chứng thực và bàn giao thửa đất đã bán cho ông; Yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện Hợp đồng uỷ quyền ngày 24/12/2019, số công chứng 14206, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng M3 chứng thực và bàn giao thửa đất đã bán cho ông.

Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông yêu cầu ông N1, ông S và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền gốc và trượt giá đất theo định giá cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là người trực tiếp quản lý các thửa đất của bà M (bà trồng cỏ nuôi bò, riêng thửa 410 thì trồng lúa). Trên thửa 410 thì không có sự phân ranh phân thửa mà chỉ là một thửa đất rộng bà dùng trồng lúa. Bà có nghe bà M nhờ ông N1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng nhưng sau đó ông N1 đã lừa dối bà M ký chuyển nhượng và bán cho nhiều người, tuy nhiên chưa ai đến nhận đất. Nay trước yêu cầu của bà M thì bà đồng ý và không tranh chấp gì trong vụ án này. Đồng thời xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng M3 trình bày:

Văn phòng công chứng M3 có công chứng các HĐCNQSDĐ ngày 22/07/2019 giữa bà M với ông N1 đối với các thửa 326, 342, 383, 1021; HĐCNQSDĐ ngày 07/10/2019 giữa bà M với ông N1 đối với các thửa 377, 323; HĐCNQSDĐ ngày 09/11/2018 giữa bà M với ông S đối với một phần thửa đất

410 (diện tích 1.000m²); HĐCNQSDĐ ngày 09/11/2018 giữa bà M với ông N1 đối với phần còn lại của thửa 410 (diện tích 1.000,2m²); HĐCNQSDĐ ngày 29/10/2019 giữa ông N1 với ông Đ1 đối với thửa 323; HĐCNQSDĐ ngày 01/11/2019 giữa ông N1 với ông C2 đối với thửa 377. Việc công chứng các HĐCNQSDĐ này đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, ý C2 tự nguyện cũng như cam kết của các đương sự khi tham gia lập văn bản. Do đó Văn phòng công chứng L Ngọc Minh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời Văn Phòng công chứng M3 xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn C3) trình bày:

Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng C3) có công chứng các HĐCNQSDĐ ngày 23/8/2019 giữa ông N1 với C1 đối với các thửa 342, 1021; HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2019 giữa N1 với ông C1 đối với các thửa 383, 326.

Việc công chứng các HĐCNQSDĐ này đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, ý C2 tự nguyện cũng như cam kết của các đương sự khi tham gia lập văn bản. Do đó Văn phòng công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023, Toà án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị M (đã chết) có những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm các ông, bà Ngô Chi L, Ngô Chi V, Ngô Kim M1, Ngô Chi C, Ngô Chi H, Ngô Chi T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất*” với ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Tấn Đ1, ông Trần Văn C2. Vô hiệu HĐCNQSDĐ có số chứng nhận 8745, quyền số 07, ngày 22/07/2019 do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận tại các thửa 326, 342, 383, 1021, tờ bản đồ số 18, xã M1 được ký giữa bà Võ Thị M với Nguyễn Văn N1.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ tại thửa 377, 323, tờ 18, M1 được ký kết giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Văn N1 được văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 11398, quyền số 10, ngày 07/10/2019.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ tại một phần thửa đất 410 (diện tích 1.000m²) giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Văn S hợp đồng được Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 16876, quyền số 11, ngày 09/11/2018. (hình thành thửa mới 1022).

Vô hiệu HĐCNQSDĐ tại phần còn lại của thửa 410 (diện tích 1.000,2m²) được ký giữa bà Võ Thị M với Nguyễn Văn N1. Hợp đồng được Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 16875, quyền số 11, ngày 09/11/2018.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ tại thửa 342, 1021 giữa Nguyễn Văn N1 với Nguyễn Văn C1 hợp đồng có số chứng nhận số 19486, quyền số 08/2019 Ngày 23/08/2019 do Văn phòng công chứng Đ thực hiện.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ tại thửa 383, 326, tờ bản đồ 18, xã M1 giữa Nguyễn Văn N1 với Nguyễn Văn C1 do Văn phòng công chứng Đ chứng nhận số 20609, quyền số 09, ngày 10/09/2019.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ tại thửa 323, tờ 18, được ký kết giữa Nguyễn Văn N1 với Nguyễn Tấn Đ1 được Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 12284, quyền số 10/2019 ngày 29/10/2019.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ tại thửa 377, tờ bản đồ 18, xã M1 giữa Nguyễn Văn N1 với Trần Văn C2 được văn phòng công chứng Đ chứng nhận số 23808, quyền số 01/2019, ngày 01/11/2019.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn S với ông Trương Văn K tại thửa 1060 và thửa 1022, hợp đồng do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 14206, quyền số 12 ngày 24/12/2019.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại giữa ông Trương Văn K với ông SaBin Nguyễn Duy T1 tại thửa 1060 và thửa 1022, hợp đồng do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 335, quyền số 01/2021 ngày 11/01/2021.

Vô hiệu HĐCNQSDĐ (không ghi ngày tháng, không có công chứng chứng thực) tại thửa 410 và 1059 giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trương Văn K

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền QSDĐ tại thửa 410 và 1059 được ký giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trương Văn K hợp đồng do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 14209, quyền số 12 ngày 24/12/2019.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại tại thửa 410 và 1059 được ký giữa ông Trương Văn K với ông SaBin Nguyễn Duy T1 hợp đồng do Văn phòng công chứng M3 chứng nhận số 336, quyền số 01/2021 ngày 11/01/2021.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất phù hợp với phần tuyên xử nêu trên. Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Diện tích và vị trí đất: Theo Mảnh trích đo địa chính số 99-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 19/01/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 22/01/2021 và Mảnh trích đo địa chính số 391-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 27/9/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt vào ngày 28/9/2022.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 trả cho ông Nguyễn Văn C1 9.262.970.850đ.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 trả cho ông Nguyễn Tấn Đ1 2.623.035.250đ.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 trả cho ông Trần Văn C2 2.371.884.500đ.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 trả cho ông Trương Văn K 2.572.453.550đ.

Buộc ông Nguyễn Văn S trả cho ông Trương Văn K 1.704.874.950đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 11/01/2023, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được: Đơn kháng cáo đề ngày 06/01/2023 của bà Lê Kim D là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C1, Trần Văn C2, Trương Văn K kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C1, ông C2 và ông K; Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Đ1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đ1.

Ngày 17/01/2023, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được Quyết định kháng nghị số 60/QĐKNGPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C1, ông C2, ông K và ông Đ1.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An không rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Đối với kháng cáo của ông C1, ông C2, ông Đ1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ về việc yêu cầu chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C1, ông Đ1, ông C2 về tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ:

Nguyên đơn cho rằng các HĐCNQSDĐ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng dịch vụ chuyển mục đích QSDĐ là có căn cứ vì bà M chỉ nhờ ông N1 thực hiện việc làm thủ tục chuyển mục đích các thửa đất của bà M nhưng ông N1 đã lợi dụng bà M và do tin tưởng nên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất này cho ông N1 mà không biết, bà M cũng không biết chữ, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà M đã hơn 70 tuổi nhưng khi ký hợp đồng không có

người chứng kiến và đọc lại hợp đồng cho bà M nghe. Theo quy định tại khoản 2 Điều 47 của Luật công chứng 2014 thì “*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...*”. Hơn nữa, theo ông S là cha của ông N1 thì ông N1 không có nghề nghiệp ổn định, không có tiền nhận chuyển nhượng đất. Theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, thì giữa các thửa đất không có cột sạt, bờ hoặc dấu tích nào đó để ngăn cách giữa các thửa với nhau, tại thời điểm ngày 13/11/2020 thì đất do bà M và bà T2 quản lý sử dụng (bà T2 thuê đất bà M trồng cỏ, nuôi bò hàng năm) nên việc phía nguyên đơn trình bày những người liên quan chưa nhận đất trên thực tế là có căn cứ. Tuy nhiên, việc bà M đến Văn phòng công chứng ký HĐCNQSDĐ theo yêu cầu của ông N1 là có thật nên khi vô hiệu HĐCNQSDĐ thì bà M cũng có một phần trách nhiệm. Tòa sơ thẩm chỉ buộc ông N1 trả tiền lại cho những người mua đất là chưa phù hợp.

Kháng cáo của ông C1, ông C2, ông Đ1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đề nghị công nhận và tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ giữa ông N1 với ông C1, ông Đ1 và ông C2 là không phù hợp, tuy nhiên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ là để bảo vệ quyền lợi của những người nhận chuyển nhượng đất nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thay đổi một phần nội dung kháng nghị, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M liên đới cùng với ông N1 trả lại tiền cho những người liên quan.

Đối với kháng cáo của ông K: Ông S là cha ông N1 thừa nhận ông S nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích 1.000m² thuộc thửa 410 (nay là thửa 1022 và 1060) của bà M là theo sự hướng dẫn của ông N1 nhưng không có sự giao tiền và nhận đất nên Tòa sơ thẩm vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng này là có căn cứ. Tuy nhiên, bà M cũng có một phần trách nhiệm trong việc vô hiệu hợp đồng như nhận định ở trên nên kháng cáo của ông K là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông N1, ông S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà M liên đới trả lại tiền và bồi thường thiệt hại cho ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

[3] Ông Nguyễn Văn C1, ông Trần Văn C2, ông Trương Văn K, ông Nguyễn Tấn Đ1 kháng cáo; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị cùng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C1, ông C2, ông K và ông Đ1, công nhận các HĐCNQSDĐ nêu trên. Tại phiên toà phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thay đổi nội dung kháng nghị, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M liên đới với ông N1 trả lại tiền cho những người nhận chuyển nhượng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M cho rằng bà M chỉ nhờ ông N1 thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng các thửa đất của bà M gồm 326, 342, 383, 1021, 410, 377 và 323 nhưng ông N1 lợi dụng bà M lớn tuổi và sự tin tưởng của bà M để ông lập thủ tục cho bà M ký chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất này cho ông N1 và ông S (cha ông N1) nên yêu cầu vô hiệu toàn bộ các HĐCNQSDĐ, Hợp đồng uỷ quyền QSDĐ liên quan đến các thửa đất này. Xét thấy: Tại Bản tự khai ngày 19/01/2022 (Bút lục 344), Biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2020 của Toà án nhân dân huyện Đ (Bút lục 633), Biên bản ghi lời khai ngày 05/6/2021 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Đ (Bút lục 429) và lời trình bày của ông S trong quá trình giải quyết vụ án thì ông S xác định ông N1 không có nghề nghiệp ổn định, nên không có tiền nhận chuyển nhượng đất của bà M, bà M chỉ nhờ ông N1 làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho bà M, việc ông S tham gia ký nhận chuyển nhượng đất từ bà M là làm theo yêu cầu của ông N1 để thực hiện các thủ tục chuyển mục đích từ đất lúa lên đất thổ cho bà M nên ông S đồng ý trả lại đất cho bà M. Ông N1 thì vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm nên Toà án không thể lấy lời khai, đối chất làm rõ các nội dung trong vụ án. Tuy nhiên tại Giấy cam kết ngày 30/5/2020 của ông N1 (Bút lục 195) có nội dung *“Tôi làm giấy này để cam kết có nhận hồ sơ chuyển mục đích đất cho bà Võ Thị M và tôi xin cam kết bảo đảm không mất mát hay hao hụt toàn bộ tài sản của bà. Nếu có gì sai sót tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật...”*. Đối với hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, tại Kết luận giám định số 450/KL-KTHS ngày 23/12/2022 của Phân viện Kỹ thuật hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký và chữ viết của bà M trong Biên bản xác minh thực địa ngày 31/8/2018 không phải do bà M viết ra. Do đó, có cơ sở xác định giữa bà M và ông N1 có thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất và ông N1 có thực hiện làm thủ tục chuyển mục đích các thửa đất của bà M.

[5] Theo quy định tại Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 thì *“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”*. Bà M không biết chữ nhưng khi công chứng các HĐCNQSDĐ ngày 09/11/2018 giữa bà M với ông N1 đối với phần còn lại của thửa 410, HĐCNQSDĐ ngày 09/11/2018 giữa bà M với ông S đối với một phần thửa 410 (nay là thửa 1022), HĐCNQSDĐ ngày 22/7/2019 giữa bà M với ông N1 đối với các thửa 326, 342, 383 và 1021, HĐCNQSDĐ ngày 07/10/2019

giữa bà M với ông N1 đối với các thửa 377 và 323 thì không có người làm chứng.

[6] Tại Bản tự khai của bà Nguyễn Thị T2 (Bút lục 340), bà T2 khai các thửa đất tranh chấp nêu trên là của bà M, tại thời điểm lập các HĐCNQSDĐ, bà là người trực tiếp quản lý sử dụng các thửa đất này để trồng cỏ, nuôi bò, riêng thửa 410 thì bà trồng lúa, bà T2 xác định thửa 410 với các thửa đất khác không có ranh giới rõ ràng, sau khi tách thửa 410 thì vẫn không có phân chia ranh giới giữa các thửa với nhau, từ đó đến nay vẫn chưa có ai đến nhận đất và bà vẫn đang là người trực tiếp sử dụng. Lời khai của bà T2 phù hợp với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An là giữa các thửa đất trên không có cột sạ, bờ hoặc dấu tích nào để ngăn cách giữa các thửa với nhau. Mặt khác, qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng không có tài liệu chứng cứ gì thể hiện ông N1 có thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho bà M, không có biên bản giao đất giữa bà M cho ông N1 và ông S. ông S cũng thừa nhận thực tế ông không có nhận chuyển nhượng QSDĐ với bà M.

[7] Ông N1 đã làm xong thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho bà M đối với các thửa 342 vào ngày 27/8/2018 và thửa 323 vào ngày 05/7/2019, tuy nhiên ngày 30/5/2020, ông N1 lại viết Giấy cam kết cho bà M để cam kết có nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất cho bà M trong khi trước đó ngày 09/11/2018, ngày 22/7/2019 và ngày 07/10/2019, bà M đã lập HĐCNQSDĐ cho ông N1 và ông S.

[8] Với các căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định do ông N1 và bà M là người thân trong gia đình, bà M nhờ ông N1 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nhưng khi ông N1 làm xong thủ tục rồi ông N1 lại lừa dối bà M để bà M ký các giấy tờ làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ sang cho ông N1 và ông S. Do đó các HĐCNQSDĐ ngày 09/11/2018 giữa bà M với ông N1 đối với phần còn lại của thửa 410, HĐCNQSDĐ ngày 09/11/2018 giữa bà M với ông S đối với một phần thửa 410 (nay là thửa 1022), HĐCNQSDĐ ngày 22/7/2019 giữa bà M với ông N1 đối với các thửa 326, 342, 383 và 1021, HĐCNQSDĐ ngày 07/10/2019 giữa bà M với ông N1 đối với các thửa 377 và 323 bị vô hiệu do bà M bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu các hợp đồng này là có căn cứ.

[9] Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu...”*. Do các HĐCNQSDĐ nêu trên giữa bà M với ông N1 và ông S bị vô hiệu; từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông N1, ông S, ông C2, ông Đ1, ông C1 và ông K đều chưa đăng ký QSDĐ nên chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; việc chuyển nhượng giữa ông N1, ông S với ông C2, ông Đ1, ông C1 và ông K chỉ căn cứ theo giấy tờ và bản đồ địa chính chứ chưa xác định

đất ngoài thực địa và chưa bàn giao đất nên ông C2, ông Đ1, ông C1 và ông K chưa phải là người thứ 3 ngay tình. Vì vậy các HĐCNQSDĐ ngày 23/8/2019 giữa ông N1 với ông C1 đối với thửa 342, 1021; HĐCNQSDĐ ngày 10/9/2019 giữa ông N1 với ông C1 đối với thửa 383, 326; HĐCNQSDĐ ngày 29/10/2019 giữa ông N1 với ông Đ1 đối với thửa 323; HĐCNQSDĐ ngày 01/11/2019 giữa ông N1 với ông C2 đối với thửa 377; Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2019 giữa ông S với ông K đối với thửa 1060, 1022; Hợp đồng ủy quyền lại ngày 11/01/2021 giữa ông K với ông SaBin Nguyễn Duy T1 đối với thửa 1060, 1022; HĐCNQSDĐ (không ghi ngày tháng, không có công chứng chứng thực) giữa ông N1 với ông K đối với thửa 410, 1059; Hợp đồng ủy quyền QSDĐ ngày 24/12/2019 giữa ông N1 với ông K đối với thửa 410, 1059 và Hợp đồng ủy quyền lại ngày 11/01/2021 giữa ông K với ông T1 đối với thửa 410 và 1059 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu các hợp đồng này là có căn cứ.

[10] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông C2, ông Đ1, ông C1 và ông K yêu cầu ông N1, ông S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M liên đới trả lại số tiền gốc đã nhận và bồi thường thiệt hại bằng số tiền trượt giá đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên K phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Theo đó:

[11] Đối với HĐCNQSDĐ ngày 09/11/2018 giữa bà M với ông S, HĐCNQSDĐ ngày ngày 09/11/2018, ngày 22/7/2019 và ngày 07/10/2019 giữa bà M với ông N1 bị vô hiệu do bị lừa dối, không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng, đất vẫn do bà M quản lý nên không phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và cũng không phát sinh thiệt hại nên không phải xem xét bồi thường thiệt hại cho ông N1 và ông S.

[12] Đối với HĐCNQSDĐ ngày 23/8/2019, ngày 10/9/2019 giữa ông N1 với ông C1; HĐCNQSDĐ ngày 29/10/2019 giữa ông N1 với ông Đ1; HĐCNQSDĐ ngày 01/11/2019 giữa ông N1 với ông C2; HĐCNQSDĐ (không ghi ngày tháng, không có công chứng chứng thực) giữa ông N1 với ông K: Xét thấy HĐCNQSDĐ giữa bà M với ông N1 và ông S bị vô hiệu do bà M bị ông N1 lừa dối theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 chứ bà M không có ý C2 chuyển nhượng phần đất này cho ông N1 và ông S nên bà M không có lỗi nên không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Mặc dù ông N1 và ông S đều biết mình không phải là chủ sử dụng các thửa đất này nhưng lại chuyển nhượng cho người khác và đã nhận tiền chuyển nhượng xong nên ông N1 và ông S là người có lỗi. Tuy N1ên ông C1, ông C2, ông K và ông Đ1 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại không tìm hiểu, kiểm tra cụ thể, chỉ mua trên giấy tờ, không có việc giao nhận đất, đất vẫn do bà M và bà T2 quản lý sử dụng nên ông

C1, ông C2, ông K và ông Đ1 vẫn có một phần lỗi. Án sơ thẩm xác định lỗi mỗi bên bằng nhau nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại là chưa phù hợp, cần xác định ông S, ông N1 có lỗi N1ều hơn là 02 phần, ông C1, ông C2, ông K và ông Đ1 có lỗi 01 phần. Theo đó ông N1, ông S phải bồi thường 02 phần thiệt hại cho ông C1, ông Đ1, ông C2 và ông K; ông C1, ông Đ1, ông C2 và ông K phải tự gánh chịu 01 phần thiệt hại.

[13] Đối với Hợp đồng uỷ quyền QSDĐ (HĐCNQSDĐ) giữa ông S với ông K đối với thửa 1060: Xét thấy thực chất đây là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, mặc dù ông S là người ký tên trên hợp đồng nhưng căn cứ lời khai của ông S và các chứng từ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định ông N1 là người nhận tiền chuyển nhượng. Tuy N1ền cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông S hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông K với số tiền 1.704.874.950đ là chưa phù hợp. Do đó Hội đồng xét xử buộc ông N1 phải có trách N1ệm liên đới với ông S để hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông K số tiền này.

[14] Như vậy, ông N1 phải hoàn trả cho ông C1 số tiền đã nhận đối với thửa 342 và 1021 là 2.300.000.000đ, bồi thường thiệt hại với số tiền 3.503.779.400đ; số tiền đã nhận đối với thửa 383 và 326 là 2.000.000.000đ, bồi thường thiệt hại với số tiền 3.593.515.066đ; tổng cộng là 11.397.294.466đ. Ông N1 phải hoàn trả cho ông Đ1 số tiền đã nhận đối với thửa 323 là 2.200.000.000đ và bồi thường thiệt hại với số tiền 564.047.000đ, tổng cộng 2.764.047.000đ. Ông N1 phải hoàn trả cho ông C2 số tiền đã nhận đối với thửa 377 là 1.700.000.000đ và bồi thường thiệt hại với số tiền 895.845.333đ, tổng cộng 2.595.845.333đ. Ông N1 phải hoàn trả cho ông K số tiền đã nhận đối với thửa 1059 và 410 là 1.200.000.000đ và bồi thường thiệt hại với số tiền 1.829.938.066đ, tổng cộng 3.029.938.066đ. Ông S và ông N1 phải liên đới hoàn trả cho ông K số tiền đã nhận là 1.300.000.000đ và bồi thường thiệt hại với số tiền 539.833.266đ, tổng cộng 1.839.833.266đ.

[15] Đối với Hợp đồng uỷ quyền lại giữa ông K với ông SaBin Nguyễn Duy T1 tại thửa 1060 và thửa 1022 và Hợp đồng uỷ quyền lại giữa ông K với ông T1 tại thửa 410 và 1059: Do ông T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả khi các hợp đồng uỷ quyền này bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[16] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông C2, ông Đ1, ông C1 và ông K, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát N dân huyện Đức Hoà, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền ông N1 và ông S phải bồi thường thiệt hại cho ông C2, ông Đ1, ông C1 và ông K; buộc ông N1 liên đới với ông S trả tiền và bồi thường thiệt hại cho ông K.

[17] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và giám định: Tại cấp sơ thẩm, tổng cộng 76.000.000đ, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M tự nguyện chịu chi phí này. Do bà M đã nộp tạm ứng nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M đã nộp xong. Tại cấp

phúc thẩm, tổng cộng 2.700.000đ, ông C1 tự nguyện nộp. Do ông C1 đã nộp tạm ứng nên ông C1 đã nộp xong.

[18] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M không phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Buộc ông N1 phải chịu 3.000.000đ án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch và 127.787.124đ án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự có giá ngạch. Buộc ông S phải chịu 900.000đ án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch. Buộc ông S và ông N1 phải liên đới chịu 67.194.997đ án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự có giá ngạch. Ông C1, ông Đ1, ông C2 và ông K mỗi người phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch do yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

[19] Về án phí phúc thẩm: Ông C1, ông Đ1, ông C2 và ông K không phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C1, ông Trần Văn C2, ông Trương Văn K và ông Nguyễn Tấn Đ1.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 127, 129, 131, 280, 288, 468, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị M (đã chết) do những người thừa kế của bà M kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm bà Ngô Chi L, bà Ngô Chi V, bà Ngô Kim M1, bà Ngô Chi C, bà Ngô Chi H và bà Ngô Chi T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn S.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2018 giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Văn S đối với một phần thửa đất 410 (diện tích 1.000m²), tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An

do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 16876, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2018 giữa bà Võ Thị M với Nguyễn Văn N1 đối với phần còn lại của thửa 410 (diện tích 1.000,2m²), tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 16875, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2019 giữa Võ Thị M với Nguyễn Văn N1 đối với các thửa 326, 342, 383, 1021, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 8745, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa Nguyễn Văn N1 với Nguyễn Văn C1 đối với các thửa 342, 1021, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Đ công chứng số 19486, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2019 giữa Nguyễn Văn N1 với Nguyễn Văn C1 đối với các thửa 383, 326, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Đ công chứng số 20609, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019 giữa bà Võ Thị M với ông Nguyễn Văn N1 đối với các thửa 377, 323, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 11398, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2019 giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Nguyễn Tấn Đ1 đối với thửa 323, tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 12284, quyền số 10/2019 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trần Văn C2 đối với thửa 377, tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Đức Hoà công chứng số 23808, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn S với ông Trương Văn K về việc ủy quyền quyền sử dụng đất đối với các thửa 1060, 1022, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 14206, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 24/12/2019 giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trương Văn K về việc ủy quyền quyền sử dụng đất đối với các thửa 410, 1059, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 14209, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại ngày 11/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn S do ông Trương Văn K đại diện với ông SaBin Nguyễn Duy T1 về việc ủy quyền quyền sử dụng đất đối với các thửa 1060, 1022, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 335, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền lại ngày 11/01/2021 giữa ông Nguyễn Văn N1 do ông Trương Văn K đại diện với ông SaBin Nguyễn Duy T1 về việc ủy quyền quyền sử dụng đất đối với các thửa 410, 1059, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng M3 công chứng số 336, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng, không có công chứng chứng thực) giữa ông Nguyễn Văn N1 với ông Trương Văn K đối với các thửa 410, 1059, cùng tờ bản đồ số 18, đất tại xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Diện tích, vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 99-2021 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 01/01/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 22/01/2021 và Mảnh trích đo địa chính số 391-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 27/9/2022 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 06/9/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 28/9/2022.

2. Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Văn C1 số tiền 11.397.294.466đ (Mười một tỷ, ba trăm chín mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Tấn Đ1 số tiền 2.764.047.000đ (hai tỷ, bảy trăm sáu mươi bốn triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn C2 số tiền 2.595.845.333đ (hai tỷ, năm trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Trương Văn K số tiền 3.029.938.066đ (ba tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, chín trăm ba mươi tám nghìn, không trăm sáu mươi sáu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn N1 liên đới hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Trương Văn K số tiền 1.839.833.266đ (một tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn, hai trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi

hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và giám định:

Tại cấp sơ thẩm: Tổng cộng 76.000.000đ (bảy mươi sáu triệu đồng), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm bà Ngô Chi L, bà Ngô Chi V, bà Ngô Kim M1, bà Ngô Chi C, bà Ngô Chi H và bà Ngô Chi T tự nguyện chịu chi phí này. Do bà M đã nộp tạm ứng nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M đã nộp xong.

Tại cấp phúc thẩm, tổng cộng 2.700.000đ (hai triệu, bảy trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Văn C1 tự nguyện nộp. Do ông C1 đã nộp tạm ứng nên ông C1 đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Võ Thị M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm bà Ngô Chi L, bà Ngô Chi V, bà Ngô Kim M1, bà Ngô Chi C, bà Ngô Chi H và bà Ngô Chi T không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L, bà V, bà M1, bà C, bà H và bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.800.000đ (Mười triệu, tám trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu từ số 0006604 đến 0006639 cùng ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch và 127.787.124đ (một trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi bốn đồng) án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự có giá ngạch.

Buộc ông Nguyễn Văn S phải chịu 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch.

Buộc ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn N1 phải liên đới chịu 67.194.997đ (sáu mươi bảy triệu, một trăm chín mươi bốn nghìn, chín trăm chín mươi bảy đồng) án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự có giá ngạch.

Buộc ông Nguyễn Văn C1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông C1 đã nộp, cụ thể: 56.150.000đ (năm mươi sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006168, 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006169 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006170, cùng ngày 31/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn lại cho ông C1 số tiền 56.450.000đ (năm mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Tấn Đ1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông Đ1 đã nộp là 38.000.000đ (ba mươi tám triệu đồng) theo Biên lai thu số 0006493 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn lại cho ông Đ1 số tiền 37.700.000đ (ba mươi bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng).

Buộc ông Trần Văn C2 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông C2 đã nộp, cụ thể: 31.500.000đ (ba mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006166 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006167, cùng ngày 31/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn lại cho ông C2 số tiền 31.500.000đ (ba mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng).

Buộc ông Trương Văn K phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm về tranh chấp dân sự không có giá ngạch. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông K đã nộp, cụ thể: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006535 và 12.300.000đ (M hai triệu, ba trăm nghìn đồng), cùng ngày 12/5/2022; 21.792.000đ (hai mươi một triệu, bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0011494, 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0011495, 31.662.000đ (ba mươi một triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0011496 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 00111497, cùng ngày 15/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn lại cho ông K số tiền 66.354.000đ (sáu mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

4. Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C1, ông Trần Văn C2, ông Trương Văn K và ông Nguyễn Tấn Đ1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông C1, ông C2, ông K và ông Đ1 mỗi người 300.00đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu số 0007769, 0007768, 0007767 và 0007770, cùng ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Trần Tấn Quốc