TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ MỸ THO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 170/2023/DS-ST
Ngày: 06/12/2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất Hợp đồng ủy quyền*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Vĩnh Lộc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thành Nhân
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đào

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Đinh Thị Thoảng - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên toà:*** Ông Huỳnh Quốc Trung – Kiểm sát viên.

Từ ngày 30 tháng 11 đến ngày 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2022/TLST - DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2023/QĐXXST - DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Lý Thị Ngọc Dung, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp Quới An, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc Quang – Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: Anh Dương Thế Duy, sinh năm 1980

Bà Lê Thị Kim Tuyến, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tuyến: Luật sư Võ Trọng Kỳ - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Văn Lợi, sinh năm 1971

Địa chỉ: Quới An, xã Long Bình, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang

2. Chị Lê Thị Ngọc Thắm, sinh năm 1979

3. Anh Dương Thế Ngọc, sinh năm 1984

4. Chị Dương Ngọc Mai, sinh năm 1996

5. Chị Nguyễn Ngọc Lâm Thanh, sinh năm 1984

6. Anh Dương Thế Vinh, sinh năm 2003

7. Anh Dương Minh Quang, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Thắm: Luật sư Võ Trọng Kỳ - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

8. Cháu Dương Ngọc Như Ý, sinh năm 2015

Địa chỉ: ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật: Anh Dương Thế Ngọc

9. Chị Trần Thị Kim Xuyến, sinh năm 1990

Địa chỉ: ấp Tân Tỉnh, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang

10. Anh Đoàn Linh Tâm, sinh năm 1993

Địa chỉ: ấp Tân Tỉnh, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang

11. Văn phòng công chứng Cửu Long

Địa chỉ: 202 Ấp Bắc, phường 5, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

12. Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên

Địa chỉ: 359 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 8, Thành Phố Mỹ Tho, Tiền Giang.

Chị Dung, bà Tuyến, anh Lợi, chị Thắm, anh Ngọc, chị Thanh, luật sư Võ Trọng Kỳ, luật sư Trần Ngọc Quang có mặt;

Anh Duy, chị Xuyến, anh Tâm, anh Vinh, anh Quang, Văn phòng công chứng Cửu Long, Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 11 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị Lý Thị Ngọc Dung trình bày:

Vào tháng 10/2021, bà Lê Thị Kim Tuyến và anh Dương Thế Duy có làm hợp đồng ủy quyền cho chị Trần Thị Kim Xuyến được quyền làm thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 2.752,6 m^2 có căn nhà trên đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 340 tờ bản đồ số 28 cho anh Đoàn Linh Tâm. Đến tháng 06/2022, anh Đoàn Linh Tâm chuyển nhượng phần đất này lại cho chị. Giá

chuyển nhượng là 5.700.000.000 đồng. Chị đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho anh Tâm và chị đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị có cho anh Duy thuê lại căn nhà để ở trong thời gian 03 tháng từ ngày 05/8/2022 đến ngày 05/11/2022. Giá thuê thỏa thuận là 3.000.000 đồng/tháng. Khi hết thời hạn thuê thì chị yêu cầu anh Duy bàn giao lại nhà cho chị thì anh Duy đồng ý và đã bàn giao nhưng bà Tuyến không đồng ý giao và có tranh chấp đất với chị.

Nay chị khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà với anh Duy; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với anh Đoàn Linh Tâm, yêu cầu bà Tuyến và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao nhà, đất cho chị.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 25 tháng 5 năm 2023, và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thị Kim Tuyến trình bày:

Phần đất tại thửa số 340 tờ bản đồ số 28 diện tích 2.752,6 m^2 và căn nhà trên đất có nguồn gốc là của ông Dương Văn Tuân (đã chết năm 2015). Sau khi ông Tuân mất thì gia đình thỏa thuận phân chia cho bà và anh Duy đứng tên. Do anh Duy cờ bạc phải đi vay mượn tiền nên có vay của chị Trần Thị Kim Xuyến số tiền 150.000.000 đồng. Ngày 18/10/2021, bà và anh Duy có đến văn phòng công chứng Cửu Long để ký hợp đồng vay tiền với thời hạn vay là 12 tháng. Do không hiểu biết nên khi ký giấy tờ chị Xuyến đã lừa dối bà ký Hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận về việc giao tiền. Tại văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền cũng thể hiện chị Xuyến có giao cho bà và anh Duy số tiền 150.000.000 đồng, đồng thời chị Xuyến cam kết dành quyền ưu tiên nhận lại tài sản trên với giá ban đầu trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký văn bản. Trong thời hạn nêu trên thì chị Xuyến cam kết không ủy quyền hoặc chuyển nhượng tài sản nêu trên cho người thứ ba.

Từ khi ký hợp đồng ủy quyền cho đến nay thì bà và gia đình vẫn tiếp tục sinh sống trên phần đất này. Tuy nhiên sau đó chị Lý Thị Ngọc Dung đến nhà và nói đã mua phần đất và yêu cầu bà bàn giao nhà, đất thì bà mới biết chị Xuyến đã chuyển nhượng phần đất cho anh Đoàn Linh Tâm và anh Tâm đã chuyển nhượng đất cho chị Dung. Tất cả những lần chuyển nhượng này họ đều thực hiện trên giấy tờ chứ không có thông báo cho bà và gia đình biết. Trên đất có nhà, mồ mả của gia đình hiện do bà và gia đình đang quản lý.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Dung. Bà yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà với chị Trần Thị Kim Xuyến; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với anh Đoàn Linh Tâm do chị Xuyến là người đại diện của bà; hủy cập nhật trang 3 sang tên của anh Đoàn Linh Tâm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà .

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 08 tháng 5 năm 20223, bị đơn anh Dương Thế Duy trình bày:

Phần đất tại thửa 340 tờ bản đồ số 28 diện tích 2.752,6 m^2 tọa lạc tại ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho là của anh và bà Lê Thị Kim Tuyến

đứng tên. Do cần tiền làm ăn nên vào năm 2021, anh có vay của chị Trần Thị Kim Xuyến số tiền 150.000.000 đồng với hình thức làm hợp đồng ủy quyền cho chị Xuyến toàn quyền định đoạt phần đất. Anh và bà Tuyến có ra văn phòng công chứng Cửu Long ký hợp đồng ủy quyền cho chị Xuyến. Anh đã nhận số tiền 150.000.000 đồng của chị Xuyến. Sau đó, anh cần thêm vốn nên vay thêm tiền, anh vay của anh Đoàn Linh Tâm số tiền 2.700.000.000 đồng dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh nhờ chị Xuyến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Tâm. Anh đã nhận của anh Tâm số tiền 2.550.000.000 đồng chị Xuyến nhận lại 150.000.000 đồng. Do không đủ tiền để chuộc lại phần đất nên anh quyết định chuyển nhượng phần đất nêu trên và nhờ anh Tâm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lý Thị Ngọc Dung. Giá chuyển nhượng nhà đất là 5.700.000.000 đồng gồm đất và căn nhà trên đất. Anh nhận của chị Dung số tiền 3.000.000.000 đồng, anh Đoàn Linh Tâm nhận lại số tiền 2.700.000.000 đồng. Do chưa có chỗ ở nên anh có ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất trên với chị Dung để ở.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị Dung, anh đồng ý giao nhà, đất cho chị Dung vì anh đã chuyển nhượng đất và nhận tiền chuyển nhượng.

- Tại đơn trình bày ý kiến ngày 01 tháng 3 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc Thắm trình bày:

Bà Tuyến và anh Duy là người đứng tên chung phần đất tại thửa 340 tờ bản đồ số 28 diện tích 2.752,6 m^2. Trên đất có căn nhà thờ của gia đình chồng cũ của bà Tuyến là ông Dương Văn Tuân (chết năm 2015). Sau khi ông Tuân chết thì gia đình phân chia đất cho bà Tuyến và anh Duy đứng tên. Do anh Duy cờ bạc nên có vay tiền của chị Trần Thị Kim Xuyến số tiền 150.000.000 đồng.

Ngày 18/10/2021, bà Tuyến và anh Duy có đến văn phòng công chứng Cửu Long để ký hợp đồng vay tiền với thời hạn vay là 12 tháng. Do không hiểu biết nên khi ký giấy tờ chị Xuyến đã lừa dối bà Tuyến ký Hợp đồng ủy quyền và văn bản thỏa thuận về việc giao tiền. Tại văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền cũng thể hiện chị Xuyến có giao cho bà Tuyến và anh Duy số tiền 150.000.000 đồng, đồng thời chị Xuyến cam kết dành quyền ưu tiên nhận lại tài sản trên với giá ban đầu trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký văn bản. Trong thời hạn 12 tháng nêu trên thì chị Xuyến cam kết không ủy quyền hoặc chuyển nhượng tài sản nêu trên cho người thứ ba.

Từ khi ký hợp đồng ủy quyền cho đến nay thì bà Tuyến và gia đình vẫn tiếp tục sinh sống trên phần đất này. Tuy nhiên sau đó chị Lý Thị Ngọc Dung đến nhà và nói đã mua phần đất và yêu cầu bà Tuyến và gia đình bàn giao nhà, đất thì mới biết chị Xuyến đã chuyển nhượng phần đất cho anh Đoàn Linh Tâm và anh Tâm đã chuyển nhượng đất cho chị Dung. Tất cả những lần chuyển nhượng này họ đều thực hiện trên giấy tờ chứ không có thông báo cho bà Tuyến và gia đình biết. Trên đất có nhà, mồ mả của gia đình hiện do bà Tuyến và gia đình đang quản lý.

Nay chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Dung.

- Tại bản tự khai ngày 12 tháng 4 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Lợi trình bày:

Vào tháng 08/2022, anh và chị Dung có cho anh Duy thuê nhà đất tại thửa 340 tờ bản đồ số 28 để ở trong thời gian 03 tháng từ ngày 05/8/2022 đến ngày 05/11/2022. Giá thuê thỏa thuận là 3.000.000 đồng/tháng. Khi hết thời hạn thuê thì anh và chị Dung yêu cầu anh Duy bàn giao lại nhà thì anh Duy đồng ý và đã bàn giao nhưng bà Tuyến không đồng ý giao và có tranh chấp đất với chị Dung.

Nay anh thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của chị Dung.

- Tại đơn trình bày ý kiến ngày 20 tháng 3 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Thế Ngọc, chị Dương Ngọc Mai, chị Nguyễn Ngọc Lâm Thanh, anh Dương Thế Vinh, anh Dương Minh Quang trình bày:

Anh, chị không có mua bán, chuyển nhượng căn nhà và thửa đất số 340 tờ bản đồ số 28 diện tích 2.752,6 m^2 cho anh Tâm và chị Dung nên anh, chị không đồng ý giao nhà, đất cho chị Dung. Những lần chuyển nhượng này họ đều thực hiện trên giấy tờ một cách âm thầm mà gia đình không hề hay biết. Họ mua bán đất mà không ai đến xem nhà, đất như thế nào, không biết trên đất có nhà, mồ mả và ai đang sinh sống và gia đình anh, chị vẫn đang sinh sống trên căn nhà này.

Nay anh, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Dung. Anh, chị yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Tuyến, anh Duy với chị Trần Thị Kim Xuyến; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tuyến với anh Đoàn Linh Tâm do chị Xuyến là người đại diện của bà Tuyến; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Dung. Anh, chị không đồng ý giao nhà, đất cho chị Dung.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Cửu Long có đơn xin vắng mặt, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 03 tháng 11 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên trình bày:

Ngày 02/11/2021, văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên có tiếp nhận, giải quyết yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Kim Tuyến và anh Dương Thế Duy (bên chuyển nhượng do bà Trần Thị Kim Xuyến đại diện theo Hợp đôgn2 ủy quyền được văn phòng công chứng Cửu Long chứng nhận) và bên nhận chuyển nhượng là anh Đoàn Linh Tâm. Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thửa số 340 tờ bản đồ số 28; địa chỉ ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được công chứng theo đúng trình tự, thủ tục luật quy định, đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Toà án đã tiến hành triệu tập chị Trần Thị Kim Xuyến, anh Đoàn Linh Tâm đến Toà để tham gia phiên họp, phiên hoà giải và phiên tòa nhưng chị Xuyến, anh Tâm đều vắng mặt không có lý do cũng không cung cấp chứng cứ hoặc có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của chị Dung, bà Tuyến.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của chị Dung có cơ sở chấp nhận một phần; yêu cầu khởi kiện của bà Tuyến có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: chị Trần Thị Kim Xuyến, chị Dương Ngọc Mai, anh Dương Thế Vinh, anh Dương Minh Quang đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; anh Dương Thế Duy, văn phòng công chứng Cửu Long, văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với anh Đoàn Linh Tâm: Ngày 30/11/2023, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho nhận được đơn hoãn phiên tòa của anh Đoàn Linh Tâm, địa chỉ: 42/2 Trần Nguyên Hãn, xã Mỹ Phong, thành phố Mỹ Tho gửi qua đường bưu điện, đơn không có xác nhận chữ ký người làm đơn. Anh Tâm xin hoãn phiên tòa với lý do không nhận được thông báo của Tòa án và cần thời gian tìm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

Xét thấy, ngày 14/3/2023, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho đã có thông báo số 380/TB-TA đưa anh Tâm tham gia tố tụng; quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Đoàn Linh Tâm theo địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Tân Tỉnh, xã Song Bình, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang nhưng anh Tâm vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến; ngày 28/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho nhận được *Đơn xin photo tài liệu, chứng cứ* của anh Đoàn Linh Tâm gửi trực tiếp tại Tòa án; ngày 10/10/2023, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho đã photo toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án theo đơn yêu cầu và đã giao cho anh Đoàn Linh Tâm nhận (bút lục 215). Do đó, việc anh Tâm trình bày không biết nội dung vụ kiện và không nhận được bất kỳ thông báo nào của Tòa án là không có cơ sở.

Ngày 23/10/2023, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2023/QĐXX-DS và đã tống đạt cho anh Đoàn Linh

Tâm (niêm yết tại địa phương); ngày 13/11/2023, Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2023/QĐST- DS và đã tống đạt cho anh Đoàn Linh Tâm (nhận trực tiếp ngày 17/11/2023). Xét thấy, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, anh Tâm vắng mặt không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên tiến hành xét xử vắng mặt anh Tâm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Chị Dung yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất yêu cầu anh Duy giao lại nhà; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Dung với anh Tâm; yêu cầu anh Duy, bà Tuyến giao nhà cho chị Dung; bà Tuyến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Dung về việc giao nhà, đất vì lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Dung với anh Tâm là hợp đồng vô hiệu; đồng thời bà Tuyến có yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2021 giữa bà và anh Duy với chị Xuyến, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2021 giữa bà và anh Duy do chị Xuyến đại diện với anh Đoàn Linh Tâm, yêu cầu hủy đăng ký biến động cho anh Tâm. Xét thấy, các bên đang tranh chấp với nhau về tính hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do chị Dung đã có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với anh Tâm nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng này của bà Tuyến chỉ là ý kiến phản đối, không phải là yêu cầu phản tố, Tòa án phải xem xét giải quyết trong vụ án mà đương sự không cần phải làm đơn khởi kiện và nộp tạm ứng án phí. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nơi có bất động sản tranh chấp tại ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu hủy đăng ký biến động của anh Tâm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tuyến. Xét thấy, anh Tâm đăng ký biến động đất đai trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc đăng ký biến động đất đai là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên Hội đồng xét xử không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không cần phải tuyên hủy đăng ký biến động cho người nhận chuyển nhượng. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về nội dung:

[4] Căn cứ vào kết quả trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho cung cấp thì phần đất thửa 340, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.752,6 m^2 đất ở và đất trồng cây

lâu năm do bà Lê Thị Kim Tuyến và anh Dương Thế Duy đứng tên có nguồn gốc nhận tặng cho từ chị Oanh, chị Mai, anh Ngọc theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2019 được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt chứng nhận. Bà Tuyến và anh Duy đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn thành. Bà Tuyến và anh Duy có quyền định đoạt tài sản trên.

[5] Ngày 18/10/2021, bà Tuyến và anh Duy lập hợp đồng ủy quyền số 6853 có nội dung ủy quyền cho chị Xuyến được toàn quyền chuyển nhượng đối với phần đất trên. Thời hạn ủy quyền là 20 năm, hợp đồng ủy quyền có công chứng. Bà Tuyến trình bày hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2021 không thể hiện đúng ý chí của bà. Bà và anh Duy vay tiền của chị Xuyến nhưng do chị Xuyến ép buộc bà ký vào hợp đồng ủy quyền. Xét thấy, bà Tuyến không có chứng cứ chứng minh là bị nhầm lẫn hay bị chị Xuyến lừa dối trong việc giao kết hợp đồng ủy quyền. Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng là hợp pháp, đúng thủ tục. Hợp đồng được các bên ký kết tại văn phòng công chứng và sau khi ký hợp đồng thì bà Tuyến cũng không có trình báo cơ quan có thẩm quyền về việc bị chị Xuyến ép buộc ký kết hợp đồng. Do đó, có sơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2021 không có sự nhầm lẫn, bà Tuyến cũng không bị lừa dối hay đe dọa.

[6] Hợp đồng ủy quyền giữa bà Tuyến và anh Duy với chị Xuyến được lập tại Văn phòng công chứng Cửu Long, về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 562 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung của *"Văn bản thỏa thuận v/v giao nhận tiền"* ngày 18/10/2021 thể hiện chị Xuyến trả cho bà Tuyến và anh Duy số tiền 150.000.000 đồng để bà Tuyến và anh Duy giao toàn bộ nhà đất cho chị Xuyến toàn quyền định đoạt. Nội dung thỏa thuận này của các bên là mâu thuẫn với chế định về hợp đồng ủy quyền; bởi lẽ, theo quy định tại Điều 562 của Bộ luật Dân sự thì: *"Hợp đồng uỷ quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được uỷ quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên uỷ quyền, bên uỷ quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định".* Theo quy định này, chị Xuyến chỉ là người đại diện cho bà Tuyến và anh Duy để xác lập, thực hiện giao dịch đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 340 nhưng nội dung các bên thỏa thuận lại thể hiện bà Tuyến và anh Duy bàn giao toàn bộ nhà đất cho chị Xuyến để nhận số tiền 150.000.000 đồng. Nếu việc ủy quyền có thù lao thì bà Tuyến và anh Duy phải là người trả tiền cho chị Xuyến trong khi chị Xuyến lại giao tiền cho bà Tuyến và anh Duy. Các bên còn thỏa thuận bà Tuyến và anh Duy được quyền ưu tiên nhận lại tài sản với *giá ban đầu* trong thời hạn 12 tháng, trong thời gian này thì chị Xuyến *cam kết không chuyển nhượng tài sản trên cho người khác* là mâu thuẫn với việc ủy quyền giao dịch quyền sử dụng đất đối với thửa 340 theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2021. Ngoài ra, giá trị quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất là chênh lệch rất lớn với số tiền 150.000.000 đồng mà chị Xuyến trả cho bà Tuyến và anh Duy để được toàn quyền định đoạt tài sản này.

[7] Như vậy, có cơ sở xác định việc ủy quyền của bà Tuyến và anh Duy cho chị Xuyến là không có thật mà chỉ là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản, mục đích giả tạo là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản tiền mà chị Xuyến cho anh Duy và bà Tuyến vay. Do đó, hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2021 giữa chị Xuyến với bà Tuyến và anh Duy vô hiệu do giả tạo, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[8] Đối với đoạn ghi âm mà bà Tuyến cung cấp để chứng minh cho việc giả tạo của hợp đồng ủy quyền, xét thấy như phân tích tại đoạn [6] đã có đủ cơ sở để xác định giao dịch ủy quyền của các bên là giả tạo. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào yêu cầu trưng cầu giám định đối với đoạn ghi âm này nên Hội đồng xét xử không trưng cầu giám định nội dung ghi âm cũng đủ cơ sở giải quyết vụ án và phù hợp với quy định tại Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 02/11/2021, chị Xuyến đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Tâm đối với toàn bộ phần đất tại thửa 340 diện tích 2.752,6 m^2, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Anh Tâm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 340. Anh Duy khai rằng có vay của anh Tâm số tiền 2.700.000.000 đồng để trả tiền nợ của chị Xuyến nên nhờ chị Xuyến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Tâm để đảm bảo khoản nợ vay chứ các bên không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[10] Xét thấy, giá chuyển nhượng thửa đất 340 ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng trong khi giá chuyển nhượng thực tế của phần đất do anh Tâm chuyển nhượng lại cho chị Dung là 5.700.000.000 đồng chỉ trong thời gian 06 tháng là có sự chênh lệch rất lớn. Mặt khác, anh Tâm cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã trả tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất cho chị Xuyến hay anh Duy, trong khi đó anh Duy cho rằng chỉ nhận của anh Tâm 2.700.000.000 đồng là tiền vay nợ. Ngoài ra, khi chuyển nhượng phần đất lại cho chị Dung thì anh Tâm chỉ nhận số tiền 3.500.000.000 đồng, số tiền còn lại anh Tâm giao lại cho anh Duy nhận *tiền chênh lệch*. Sau khi ký hợp đồng tại văn phòng công chứng, anh Duy và anh Tâm không tiến hành thủ tục giao nhận nhà, nhà vẫn do gia đình bà Tuyến và anh Duy sử dụng sinh sống. Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Tâm tuy nhiên anh Tâm không đến tham dự phiên tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình. Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, anh Tâm phải chịu hậu quả của việc không chứng minh.

[11] Từ những tình tiết nói trên, có căn cứ xác định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 02/11/2021 giữa bà Tuyến và anh Duy (do chị Xuyến là người đại diện ủy quyền) với anh Tâm là giao dịch vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[12] Ngày 17/5/2021, anh Đoàn Linh Tâm được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 587480; ngày 24/6/2022, anh Tâm chuyển nhượng phần đất và tài sản trên đất cho chị Dung với số tiền 5.700.000.000 đồng. Ngày 11/7/2022, chị Dung đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Chị Dung đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Phía bà Tuyến cho rằng không có chuyển nhượng đất cho anh Tâm, chị Dung nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tâm với chị Dung.

[13] Xét thấy, mặc dù việc ủy quyền giao dịch quyền sử dụng đất đối với thửa 340 theo Hợp đồng ủy quyền số 6853 ngày 18/10/2021 của bà Tuyến và anh Duy với chị Xuyến và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2021 của chị Xuyến (đại diện cho bà Tuyến và anh Duy) với anh Tâm bị vô hiệu do giả tạo, tuy nhiên sự vô hiệu này chỉ làm phát sinh hệ quả pháp lý trong mối quan hệ giữa bà Tuyến và anh Duy với chị Xuyến, anh Tâm. Đối với chị Dung thì không bị ảnh hưởng bởi các giao dịch giả tạo này; bởi lẽ bà Tuyến, anh Duy, chị Xuyến, anh Tâm là người đã tạo ra các giao dịch giả tạo không đúng quy định của pháp luật, nay lại có yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng của chị Dung với anh Tâm vô hiệu do giao dịch trước đó giả tạo thì phải xác định bà Tuyến không ngay tình. Đối với chị Dung là người thứ ba đã tin tưởng vào giao dịch giả tạo mà các bên thể hiện ra bên ngoài để làm cơ sở xác lập giao dịch sau đó. Chị Dung giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Tâm khi anh Tâm đã được đứng tên quyền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì căn nhà do anh Duy trực tiếp quản lý, anh Duy thừa nhận việc chuyển nhượng và thỏa thuận với chị Dung để thuê lại căn nhà cho gia đình; bà Tuyến mặc dù có đăng ký hộ khẩu tại địa phương nhưng không sinh sống trong căn nhà (bút lục 250) nên chị Dung không thể biết việc anh Tâm đứng tên quyền sử dụng đất không đúng quy định pháp luật; do đó, chị Dung là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

[14] Tuy nhiên, căn cứ nội dung của hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2021 thì bà Tuyến và anh Duy chỉ ủy quyền cho chị Xuyến được định đoạt đối với quyền sử dụng đất, không có ủy quyền định đoạt căn nhà trên đất. Giao dịch chuyển nhượng giữa chị Xuyến với anh Tâm là giả tạo nên không có việc giao căn nhà cho anh Tâm nên thỏa thuận giao căn nhà này cho chị Dung của anh Tâm là không có hiệu lực. Vì vậy, căn nhà trên đất vẫn thuộc quyền sở hữu của bà Tuyến và anh Duy. Mặc dù anh Duy thừa nhận có việc chuyển nhượng và đồng ý giao nhà cho chị Dung nhưng căn nhà là tài sản chung giữa anh Duy với bà Tuyến nên anh Duy không có quyền định đoạt toàn bộ. Căn nhà này không thể phân chia bằng hiện vật; ngoài ra, đây còn là nơi sinh sống của hộ gia đình bà Tuyến gồm có 08 thành viên và còn ngôi mộ của ông Dương Văn Tuân (cha của anh Duy) trên đất. Theo quy định tại Điều 130 của Bộ luật Dân sự thì: "*Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô*

hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch". Do đó, thỏa thuận giao căn nhà của anh Duy cho chị Dung bị vô hiệu toàn bộ.

[15] Chị Dung nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được nhận căn nhà trên đất và không thỏa thuận về việc tồn tại hay di dời ngôi mộ ông Tuân nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022 giữa anh Tâm với chị Dung bị vô hiệu một phần đối với phần đất gắn liền với diện tích căn nhà và ngôi mộ do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

[16] Chị Dung chưa có quyền sở hữu đối với căn nhà nhưng các bên lại ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh Duy với chị Dung và anh Lợi bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

[17] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Dung, bà Tuyến, chị Thắm có những quan điểm, lập luận phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[18] Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tuyến tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2021giữa bà Tuyến và anh Duy với chị Xuyến, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2021 giữa bà Tuyến và anh Duy do chị Xuyến là người đại diện ủy quyền với anh Tâm; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Dung công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022 giữa chị Dung và anh Tâm có hiệu lực một phần đối với phần đất diện tích 1.778,8 m^2 đất CLN (theo Mảnh trích đo địa chính số 594-2023 ngày 05/10/2023), vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022 giữa chị Dung và anh Tâm đối với phần diện tích đất gắn liền với căn nhà và ngôi mộ có diện tích 702,7 m^2 đất ONT+CLN (theo Mảnh trích đo địa chính số 594-2023 ngày 05/10/2023); vô hiệu hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05/8/2022 giữa chị Dung với anh Duy. Bà Tuyến, anh Duy và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ giao cho chị Dung phần đất diện tích 1.778,8 m^2 đất CLN (theo Mảnh trích đo địa chính số 594-2023 ngày 05/10/2023).

[19] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2022 giữa chị Dung với anh Tâm vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo quy định tại Điều 168 của Bộ luật Dân sự: *"Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này"*. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Dung với anh Tâm, giữa anh Tâm với bà Tuyến và anh Duy bị vô hiệu nên khôi phục lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 702,7 m^2 đất ONT+CLN (theo Mảnh trích đo địa chính số 594-2023

ngày 05/10/2023) tại thửa 340, tờ bản đồ số 28 tại ấp Tân Tỉnh, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang và căn nhà trên đất cho bà Lê Thị Kim Tuyến và anh Dương Thế Duy.

Phần diện tích đất bị vô hiệu là 702,7 m^2 tương đương 1.276.429.557 đồng và công trình xây dựng trên đất là 700.662.347 đồng. Do anh Duy và anh Tâm đều cùng nhận tiền chuyển nhượng của chị Dung nên anh Duy và anh Tâm có nghĩa vụ liên đới hoàn trả chị Dung số tiền ***1.977.091.904 đồng.***

Thiệt hại được xác định là phần chênh lệch giá giữa thời điểm xét xử với thời điểm các bên giao kết hợp đồng. Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 15/5/2023 thì giá trị diện tích đất chuyển nhượng bị vô hiệu tại thời điểm xét xử là 1.421.387.100 đồng và công trình xây dựng trên đất là 700.662.347 đồng, giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.977.091.904 đồng. Chênh lệch giá là *144.957.543 đồng*. Xét thấy, lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu là do anh Duy và anh Tâm cam kết giao nhà cho chị Dung nhưng lại không thực hiện được. Do đó, anh Duy và anh Tâm phải liên đới bồi thường thiệt hại cho chị Dung với số tiền là ***144.957.543 đồng.***

Trường hợp sau khi thực hiện nghĩa vụ cho chị Dung thì anh Tâm, anh Duy có quyền khởi kiện yêu cầu người còn lại phải thực hiện phần nghĩa vụ liên đới đối với mình theo quy định tại khoản 2 Điều 288 của Bộ luật Dân sự.

[20] Do phần đất phía trước căn nhà hiện bà Tuyến đã xây tường rào ngăn cách với đường đi, phần giá trị bức tường rào này đã được tính vào giá trị tài sản hoàn trả lại cho bà Tuyến và anh Duy nên bà Tuyến và anh Duy có quyền tháo đỡ bức tường để có lối đi ra đường công cộng. Chị Dung có quyền tháo dỡ bức tường để có lối đi ra đường công cộng và có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị bức tường cho bà Tuyến và anh Duy với số tiền là: (2m x 6,44m) x 569.000 đồng/m^2 x 70% = ***5.130.000 đồng.***

[21] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2021 giữa bà Tuyến và anh Duy (do chị Xuyến là người đại diện ủy quyền) với anh Tâm và Hợp đồng ủy quyền ngày 18/10/2021 giữa bà Tuyến và anh Duy với chị Xuyến vô hiệu: Hợp đồng vô hiệu do giả tạo nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập nên về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không xảy ra. Số tiền 2.700. 000.000 đồng mà anh Duy trình bày thực chất là giao dịch vay nợ giữa anh Duy với anh Tâm, số tiền 150.000.000 đồng theo *Văn bản thỏa thuận v/v giao nhận tiền* ngày 18/10/2021 thực chất là giao dịch vay nợ giữa bà Tuyến và anh Duy với chị Xuyến; theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự thì giao dịch vay có hiệu lực pháp luật. *Việc giải quyết số tiền vay không phải là giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền vô hiệu*. Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Xuyến, anh Tâm không có yêu cầu giải quyết số tiền vay. Vì vậy, Hội đồng xét xử chưa xem xét các vấn đề liên quan việc vay tiền giữa bà Tuyến và anh Duy với chị Xuyến; giữa chị Xuyến, anh Duy với anh Tâm đồng thời dành cho các đương sự được quyền khởi kiện thành vụ án dân sự riêng để làm rõ trong số tiền các bên giao nhận

thì nợ gốc và nợ lãi là bao nhiêu? lãi suất có phù hợp quy định của pháp luật hay không để yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của mình. Lập luận này đã được Tòa án nhân dân tối cao thừa nhận tại Quyết định giám đốc thẩm số 15/2022/DS-GĐT ngày 28/4/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao khi giải quyết vụ án có tình huống pháp lý tương tự.

[22] Theo quy định tại khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự thì: *"Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại".* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Tâm với chị Dung được công nhận hiệu lực một phần; do bà Tuyến không yêu cầu giải quyết nội dung này nên dành cho bà Tuyến được quyền khởi kiện một vụ án dân sự riêng để xác định phần quyền sở hữu của bà Tuyến trong khối tài sản chung với anh Duy và yêu cầu anh Duy và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bồi thường thiệt hại cho bà.

[23] Hậu quả pháp lý của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu: anh Duy sinh sống trong căn nhà không phải từ hợp đồng thuê, các bên chưa thực hiện hợp đồng, chưa có việc giao nhận tiền thuê nên chưa phát sinh thiệt hại cho anh Duy, chị Dung và anh Lợi.

[24] Do anh Tâm phải có nghĩa vụ về tài sản với chị Dung nên việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cần thiết để bảo đảm cho việc thi hành án. Do đó, tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 41/2023/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 45/2023/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

[25] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí cho việc đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định là 29.153.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện chị Dung được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên chị Dung với anh Duy và bà Tuyến phải chịu chi phí này. Chị Dung đã nộp tạm ứng số tiền 29.153.000 đồng nên anh Duy và bà Tuyến có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Dung số tiền 14.576.500 đồng.

[26] Về án phí: Chị Dung phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không được chấp nhận toàn bộ; chị Trần Thị Kim Xuyến, anh Đoàn Linh Tâm phải chịu 600.000 đồng án phí do yêu cầu khởi kiện của bà Tuyến được chấp nhận; anh Đoàn Linh Tâm và anh Dương Thế Duy phải chịu 74.440.988 đồng án phí trên số tiền hoàn trả cho chị Dung; bà Lê Thị Kim Tuyến không phải chịu án phí do là người cao tuổi;

[27] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng các Điều 124, 131, 133, 408, 562, 168 của Bộ luật dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lý Thị Ngọc Dung đối với anh Dương Thế Duy và bà Lê Thị Kim Tuyến.

1.1. Công nhận *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 24 tháng 06 năm 2022 giữa anh Đoàn Linh Tâm với chị Lý Thị Ngọc Dung đối với phần đất thửa 340, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.752,6 m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng công chứng Cửu Long công chứng theo số công chứng 7116, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực một phần đối với phần diện tích 1.778,8 m^2 đất trồng cây lâu năm.

1.2. Chị Lý Thị Ngọc Dung được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.778,8 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 28 tại ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Bà Lê Thị Kim Tuyến, anh Dương Thế Duy, chị Lê Thị Ngọc Thắm, anh Dương Thế Ngọc, chị Dương Ngọc Mai, chị Nguyễn Ngọc Lâm Thanh, anh Dương Thế Vinh, anh Dương Minh Quang có nghĩa vụ giao cho chị Lý Thị Ngọc Dung phần đất diện tích 1.778,8 m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 28 tại ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp đường bê tông, thửa 197, 199, 200, 211, 213: 86,74m;

+ Phía Tây giáp phần còn lại thửa 340, thửa 545: 103,05m;

+ Phía Nam rạch Cây Cốc: 34,83m;

+ Phía Bắc giáp đường bê tông: 6,44m.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.4. Tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 24 tháng 06 năm 2022 giữa anh Đoàn Linh Tâm với chị Lý Thị Ngọc Dung đối với phần đất thửa 340, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.752,6 m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng công chứng Cửu Long công chứng theo số công chứng 7116, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với phần diện tích 702,7 m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm.

1.5. Khôi phục lại quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 702,7 m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 28 và căn nhà trên đất tại ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cho bà Lê Thị Kim Tuyến và anh Dương Thế Duy.

Đất có vị trí như sau:

- Đông giáp phần còn lại thửa 340: 30,78m;

- Tây giáp đường đất, thửa 243: 82,75m;

- Nam giáp phần còn lại thửa 340: 28,72m

- Bắc giáp đường bê tông: 22,33m

(Có sơ đồ kèm theo)

1.6. Buộc anh Đoàn Linh Tâm và anh Dương Thế Duy liên đới trả cho chị Lý Thị Ngọc Dung số tiền gốc chuyển nhượng là: 1.977.091.904 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là: 144.957.543 đồng; tổng cộng là 2.122.049.447 đồng (Hai tỷ một trăm hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng).

1.7. Tuyên bố *Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất* ngày 05 tháng 8 năm 2022 giữa chị Lý Thị Ngọc Dung và anh Lê Văn Lợi với anh Dương Thế Duy được Văn phòng công chứng Cửu Long công chứng theo số công chứng 9079, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai 2013.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim Tuyến đối với chị Lê Thị Kim Xuyến và anh Đoàn Linh Tâm.

2.1. Tuyên bố *Hợp đồng ủy quyền* ngày 18 tháng 10 năm 2021 giữa bà Lê Thị Kim Tuyến và anh Dương Thế Duy với chị Trần Thị Kim Xuyến được Văn phòng công chứng Cửu Long công chứng theo số công chứng 6853, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2.2. Tuyên bố *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 02 tháng 11 năm 2021 giữa bà Lê Thị Kim Tuyến và anh Dương Thế Duy có người đại diện là chị Trần Thị Kim Xuyến với anh Đoàn Linh Tâm đối với phần đất thửa 340, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.752,6 m^2 đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp Tân Tỉnh A, xã Tân Mỹ Chánh, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng công chứng Đỗ Thị Thu Duyên công chứng theo số công chứng 1743, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Chị Lý Thị Ngọc Dung có quyền tháo dỡ bức tường diện tích 12,88 m^2 để có lối đi ra đường công cộng.

Chị Lý Thị Ngọc Dung có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị bức tường cho bà Lê Thị Kim Tuyến và anh Dương Thế Duy với số tiền là 5.130.000 đồng (Năm triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

4. Về án phí:

Chị Lý Thị Ngọc Dung phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 23123 ngày 08 tháng 12 năm 2022 và biên lai thu tiền số 23828 ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

Bà Lê Thị Kim Tuyến được miễn tiền án phí do là người cao tuổi.

Chị Trần Thị Kim Xuyến và anh Đoàn Linh Tâm phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Anh Đoàn Linh Tâm và anh Dương Thế Duy phải chịu 74.440.988 đồng án phí

5. Về chi phí tố tụng:

Anh Dương Thế Duy và bà Lê Thị Kim Tuyến có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Lý Thị Ngọc Dung số tiền 14.576.500 đồng

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 41/2023/QĐ-BPKCTT ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 45/2023/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

8. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Án tuyên vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 06 tháng 12 năm 2023; có mặt đại diện Viện Kiểm sát, chị Dung, anh Lợi, bà Tuyến, anh Quang.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS;
- Lưu.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Vĩnh Lộc