TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 370/2022/DS-PT.
Ngày: 09-12-2022
V/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN 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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Phước Thanh

2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 9 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 429/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 05 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 458/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 331/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị B, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp Nhơn Hòa 1, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị B: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959. Địa chỉ: ấp Chánh Hội, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền số 2963 ngày 16/10/2020 tại Văn phòng công chứng Lư Thành D).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Thái Hoàng D - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Trương Hoàng S, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Diệp Thị S, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.2. Ông Diệp Trần Quốc S, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp G, xã Hoà Khánh Đông, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Tô Văn L, sinh năm 1977. Địa chỉ: số 6/6A N, ấp Hưng Lân, huyện B, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy uyền số 0009331 ngày 12/12/2021 tại Văn phòng công chứng Lý Thị Như Hòa)

3.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp G, xã Hoà Khánh Đông, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Bà Đỗ Thị P, sinh năm: 1957. Địa chỉ: ấp G, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.5. Bà Võ Thị Mỹ P, sinh năm: 1985. Địa chỉ: ấp G, xã Hoà Khánh Đông, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.6. Văn phòng công chứng Võ Văn N.

Người đại diện theo pháp luật: Võ Văn N - Trưởng văn phòng.

Địa chỉTrụ sở: đường tỉnh 825, Ô 6, khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.7. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M.

Người đại diện theo pháp luật Lê Ngọc M - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ trụ sở: đường tỉnh 825, ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.8. Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật ông Võ Minh T - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Minh T: ông Đào Thanh Lý- Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. (Theo văn bản ủy uyền số 1668/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/3/2022).

4. Người kháng cáo: Bà Diệp Thị S.

(Ông L, Luật sư Dủng, ông S, ông L, bà S, ông S, bà N có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Võ Thị B do ông Nguyễn Văn L đại diện trình bày: Ngày 26/12/2018, bà Võ Thị B có vay của ông Trương Hoàng S số tiền 600.000.000đồng với lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay, ông S yêu cầu bà B ký hợp đồng đặt cọc (không ghi ngày) để chuyển nhượng cho ông S diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại ấp Nhơn Hòa 1, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An. Cùng ngày 26/12/2018, ông S yêu cầu bà B ký hợp đồng ủy quyền số 19045, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực. Sau khi ký hợp đồng công chứng, bà B có giao cho ông S giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 090064 ngày 20/4/2010 của bà B đứng tên giấy chứng nhận. Đến ngày 26/12/2020, bà B nhiều lần tìm ông S

để trả tiền và lấy lại giấy đất nhưng không gặp được ông S và được biết ông S đã chuyển nhượng diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154 cho người khác nên bà B khởi kiện với các yêu cầu:

- Huỷ hợp đồng đặt cọc (không ghi ngày) được ký kết giữa bà Võ Thị B và ông Trương Hoàng S đối với diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại ấp Nhơn Hoà 1, xã Đức Hoà Thượng, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

- Hủy hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị B và ông Trương Hoàng S do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực theo số công chứng 19045 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018.

- Hủy hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hoàng S và bà Diệp Thị S do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực theo số công chứng 1776 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2019.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Diệp Thị S và ông Diệp Trần Quốc S do Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực theo số công chứng 8229 quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019;

- Hủy chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 580011 ngày 25/11/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Diệp Trần Quốc S để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị B;

- Bà Võ Thị B trả lại cho ông Trương Hoàng S tiền gốc đã nhận là 600.000.000 đồng cùng tiền lãi là 438.240.000đồng, tổng cộng 1.038.240.000đồng (bà B tự nguyện chịu lãi suất nợ quá hạn là 1.66%/tháng, thời hạn từ ngày 26/12/2018 đến ngày 05/9/2022, làm tròn là 44 tháng, tiền lãi là 438.240.000đồng).

- Bà Võ Thị B được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Trương Hoàng S có đơn phản tố do ông Phạm Quốc Sơn đại diện trình bày: Ông Trương Hoàng S thống nhất vào ngày 26/12/2018 có cho bà Võ Thị B vay số tiền 600.000.000đồng với lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay đến ngày 26/12/2020. Để đảm bảo số tiền vay, giữa ông S và bà B có thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền công chứng số 19045 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018 đối với diện tích đất là 1.289m^2, thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã Đ1, huyện Đ. Sau khi giao cho bà B đủ số tiền 600.000.000đồng, sau đó bà B không đóng lãi theo đúng thoả thuận nên ngày 16/9/2019, ông S vì cần thu hồi vốn nên đã chuyển nhượng thửa đất số 154 cho bà Diệp Thị S theo hợp đồng chuyển nhượng số 8299, quyển số 17/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực, giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng.

Nay ông Trương Hoàng S có yêu cầu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị B về việc yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền và huỷ hợp đồng chuyển nhượng thì bà Võ Thị B phải trả lại cho ông Trương Hoàng S tiền gốc đã nhận là 600.000.000đồng, cùng tiền lãi tính từ ngày 26/12/2018 đến khi xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa, bà B có đề nghị trả số tiền gốc là 600.000.000đồng, lãi là 438.240.000đồng. Tổng cộng số tiền phải trả 1.038.240.000đồng thì ông S thấy phù hợp nên đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Diệp Thị S có yêu cầu độc lập vào ngày 07/7/2022 và văn bản trình bày ý kiến vào ngày 03/9/2022 như sau: Ngày 25/02/2019, bà S có nhận chuyển nhượng của ông Trường Hoàng Sơn (là người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị B) diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại ấp Nhơn Hòa 1, xã Đ1, huyện Đ. Giá chuyển nhượng 600.000.000đồng, hợp đồng được văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực theo số công chứng 1776, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 16/9/2019, bà Diệp Thị S chuyển nhượng lại diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154 nêu trên cho ông Diệp Trần Quốc S với giá 1.500.000.000đồng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà B về việc huỷ các hợp đồng và yêu cầu lấy lại đất thì bà S có yêu cầu độc lập như sau: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị B về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền và huỷ hợp đồng chuyển nhượng thì bà S yêu cầu ông Trương Hoàng S phải trả lại tiền gốc đã nhận là 600.000.000đồng cùng tiền lãi suất tính từ ngày 25/02/2019 đến khi xét xử sơ thẩm (tiền lãi ông S phải trả tạm tính là 428.000.000đồng).

2. Ông Diệp Trần Quốc S có yêu cầu độc lập vào ngày 15/7/2022 và tại phiên tòa do ông Tô Văn L đại diện trình bày: Ngày 16/9/2019, ông S có nhận chuyển nhượng của bà Diệp Thị S diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại ấp Nhơn Hoà 1, xã Đức Hoà Thượng với giá 1.500.000.000đồng. Việc ông S nhận chuyển nhượng đất của bà S là hợp pháp và đã được Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực theo số công chứng 8229 quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019. Nay ông S không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B. Ngoài ra, ông S có yêu cầu độc lập như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Trần Quốc S với bà Diệp Thị S.

- Bác các yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Võ Thị B với ông Trương Hoàng S.

- Buộc bà Võ Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại xã Đức Hoà Thượng, huyện Đ, tỉnh Long An;

- Buộc bà Võ Thị B di dời nhà và các công trình xây dựng trên diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại xã Đức Hoà Thượng. Ông S tự nguyện hỗ trợ cho bà B số tiền 200.000.000đồng.

Tại phiên tòa, ông Tô Văn L đại diện cho ông Diệp Trần Quốc S trình bày bổ sung: Trường hợp Tòa án có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền và huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S với ông S thì ông S đồng ý và yêu cầu bà S phải trả lại tiền đã nhận theo hợp đồng là 1.500.000.000đồng cùng tiền lãi suất nợ quá hạn (1.66%/tháng) tính từ ngày 16/9/2019 đến khi xét xử sơ thẩm (tiền lãi bà S phải trả tạm tính là 871.500.000đồng nhưng ông S chỉ lấy ½, tương đương 435.750.000đồng). Tổng cộng, ông S yêu cầu bà S phải trả lại tiền đã nhận theo hợp đồng

1.500.000.000đồng và tiền lãi 435.750.000đồng, tổng số tiền ông S yêu cầu bà S phải trả là 1.935.750.000 đồng.

3. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M do ông Lê Ngọc M đại diện trình bày tại văn bản số 27 ngày 07/7/2021 như sau: Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có chứng thực hợp đồng ủy quyền công chứng số 19045 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018 giữa bà Võ Thị B và ông Trương Hoàng S; chứng thực hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hoàng S và bà Diệp Thị S, công chứng số 1776 Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2019. Hồ sơ chứng thực thể hiện việc ký chuyển nhượng là đúng ý chí của các bên và đầy đủ thủ tục, nay xin vắng mặt.

4. Văn phòng công chứng Võ Văn N do ông Võ Văn N đại diện trình bày tại văn bản số 52 ngày 11/6/2021 như sau: Văn phòng công chứng Võ Văn N có chứng thực hợp đồng uỷ quyền công chứng số 8229 quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019 giữa bà Diệp Thị S và ông Diệp Trần Quốc S. Hồ sơ chứng thực thể hiện việc ký chuyển nhượng là đúng ý chí của các bên và đầy đủ thủ tục, xin vắng mặt.

5. Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Long An ủy quyền cho Chi nhánh Văn phong đăng ký đất đai tại huyện Đ do ông Đào Thanh Lý đại diện trình bày tại văn bản số 993 ngày 12/4/2022 như sau: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực theo số công chứng 8229 quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019 giữa bà Diệp Thị S với ông Diệp Trần Quốc S. Xét hồ sơ hợp lệ nên ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 580011 ngày 25/11/2019 và hiện nay còn đang đứng tên diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại ấp Nhơn Hoà 1, xã Đức Hoà Thượng, việc cấp giấy cho ông S là đúng thủ tục. Do bận công việc cơ quan nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

6. Bà Đỗ Thị P trình bày: bà P là vợ và đang chung sống với ông Trương Hoàng S, bà P thống nhất theo ý kiến, yêu cầu phản tố của ông S và xin vắng mặt.

7. Bà Võ Thị Mỹ P trình bày: bà N là vợ và đang chung sống với ông DiệpTrần Quốc Sự , bà N thống nhất theo ý kiến, yêu cầu độc lập của ông S và xin vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Văn T (chồng bà bà Võ Thị B) đã được Tòa án triệu tập tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 8, Điều 11, Điều 124, Điều 131, Điều 163, Điều 185, Điều 280, Điều 238 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị B về việc :*"Yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Trương Hoàng S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị S, ông Diệp Trần Quốc S.

2. Huỷ hợp đồng đặt cọc (không ghi ngày) được ký kết giữa bà Võ Thị B và ông Trương Hoàng S đối với diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại ấp Nhơn Hoà 1, xã Đức Hoà Thượng, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

3. Hủy các hợp đồng chuyển nhượng và chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận như sau:

- Hủy hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị B và ông Trương Hoàng S do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực theo số công chứng 19045 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018;

- Hủy hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hoàng S và bà Diệp Thị S do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực theo số công chứng 1776 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2019;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Diệp Thị S và ông Diệp Trần Quốc S do Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực theo số công chứng 8229 quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019;

- Hủy chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 580011 ngày 25/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Diệp Trần Quốc S để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.289m^2 thuộc thửa 154 cho bà Võ Thị B.

Bà Võ Thị B cùng ông Diệp Trần Quốc S có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cho bà Võ Thị B đăng ký đứng tên diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại ấp Nhơn Hoà 1, xã Đức Hoà Thượng, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An;

(Quyền sử dụng đất của bà Võ Thị B được cấp tại thửa 154 có vị trí theo Mãnh trích đo địa chính số 296-2022 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 13/5/2022).

4. Về giải quyết hậu quả khi hủy các hợp đồng dân sự:

- Buộc bà Võ Thị B trả cho ông Trương Hoàng S tiền gốc đã nhận là 600.000.000đồng cùng tiền lãi là 438.240.000đồng. Tổng số tiền bà Võ Thị B trả cho ông Trương Hoàng S là 1.038.240.000đồng (Một tỷ không trăm ba mươi tám triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng);

- Buộc ông Trương Hoàng S trả lại cho bà Diệp Thị S số tiền gốc đã nhận là 600.000.000đồng cùng tiền lãi là 428.000.000đồng. Tổng số tiền ông Trương

Hoàng S trả cho bà Diệp Thị S là 1.028.000.000đồng (Một tỷ không trăm hai mươi tám triệu đồng);

- Buộc bà Diệp Thị S phải trả cho ông Diệp Trần Quốc S tiền đã nhận theo hợp đồng là 1.500.000.000đồng và tiền lãi suất là 435.750.000đồng. Tổng số tiền bà Diệp Thị S phải trả cho ông Diệp Trần Quốc S là 1.935.750.000đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Tòa án có chi phí tổng số tiền 25.000.000đồng gồm: chi phí thẩm định, định giá là 10.000.000đồng và nộp lệ phí Trích đo bản vẽ là 15.000.000đồng.

Bà Võ Thị B tự nguyện chịu chi phí là 15.000.000đồng. Buộc bà Võ Thị B nộp bổ sung 10.000.000đồng để hoàn trả lại cho ông Diệp Trần Quốc S .

Buộc ông Trương Hoàng S nộp 10.000.000đồng để hoàn trả lại cho ông Diệp Trần Quốc S.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 2, 4, 5, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

6.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị B chịu án phí DSST về tranh chấp tuyên hủy hai hợp đồng là 600.000đồng sung công quỹ Nhà nước. Buộc bà Võ Thị B phải nộp án phí DSST về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là 43.147.200đồng sung công quỹ Nhà nước. Tổng số tiền án phí bà Võ Thị B phải nộp là 43.747.200đồng (Bốn mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn hai trăm đồng) .

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí cho bà Võ Thị B đã nộp là 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) theo 04 biên lai thu số: 0006551 và số 0006552 cùng ngày 12/10/2020; và biên lai thu số 0007670, số 0007671 cùng ngày 03/6/2021. Bà Võ Thị B phải nộp bổ sung án phí DSST là 42.547.200đồng (Bốn mươi hai triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn hai trăm đồng) sung công quỹ Nhà nước.

6.2. Bị đơn ông Trương Hoàng S là người cao tuổi được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

6.3. Buộc bà Diệp Thị S phải chịu án phí DSST (tuyên hủy hợp đồng) là 300.000đồng và phải nộp án phí DSST về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là 70.072.500đồng sung công quỹ Nhà nước. Tổng số tiền án phí bà Diệp Thị S phải nộp là 70.372.500đồng.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí cho bà Diệp Thị S đã nộp là 26.340.000đồng theo biên lai thu số: 00011269 ngày 07/7/2022.Bà Diệp Thị S phải nộp bổ sung án phí DSST là 44.032.500đồng (Bốn

mươi bốn triệu không trăm ba mươi hai ngàn năm trăm đồng) sung công quỹ Nhà nước.

6.4. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Diệp Trần Quốc S đã nộp là 28.500.000đồng theo biên lai thu số 0011319 ngày 15/7/2022; 5.000.000đồng theo biên lai thu số 0007704 ngày 23/6/2021; và 300.000đồng theo biên lai thu số 0007705 ngày 23/6/2021.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các bên đương sự.

Ngày 07/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo đề ngày 6/9/2002 của bà Diệp Thị S, bà S đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Võ Thị B và ông Trương Hoàng S liên đới với bà bồi thường số tiền lãi 400.000.000đồng mà ông Diệp Trần Quốc S đã yêu cầu bà S bồi thường do việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn khởi kiện, bà Diệp Thị S không rút đơn kháng cáo và các bên đương sự không đề xuất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, xác định không cung cấp thêm chứng cứ mới, đồng thời không tranh luận bổ sung.

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

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tranh luận tại tòa. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Diệp Trần Quốc S là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà Diệp Thị S không có cơ sở để xem xét, nên không chấp nhận.

Tuyên nhiên, bản án sơ thẩm tuyên thiếu phần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S và ông S, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của của bà Diệp Thị S được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Long An do ông Đào Thanh Lý đại diện, Văn phòng công chứng Võ Văn N do ông Võ Văn N đại diện theo pháp luật, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M do ông Lê Ngọc

M đại diện theo pháp luật và bà Đỗ Thị P có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Diệp Thị S:

[2.1] Tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất và thỏa thuận được với nhau như sau: Ngày 26/12/2018, bà Võ Thị B có vay của ông Trương Hoàng S số tiền 600.000.000đồng, để đảm bảo cho số tiền vay, ông S và bà B ký hợp đồng ủy quyền số 19045 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực. Sau đó, ngày 25/02/2019 tại hợp đồng công chứng số 1776 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ông S đã chuyển nhượng diện tích đất 1.289m^2, thuộc thửa đất số 154 cho bà Diệp Thị S với số tiền 600.000.000đồng. Tại hợp đồng công chứng số 8229 quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019, bà Diệp Thị S đã chuyển nhượng diện tích đất 1.289m^2, thuộc thửa đất số 154 cho ông Diệp Trần Quốc S với số tiền 1.500.000.000đồng, hiện nay thửa đất số 154 do ông S đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà Võ Thị B là người đang trực tiếp quản lý. Các giao dịch này được các bên thừa nhận là giao dịch dân sự giả tạo nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Ngoài ra, người đại diện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L, bị đơn Ông Trương Hoàng S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Diệp Trần Quốc S đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu, cụ thể số tiền phải hoàn trả lại cho nhau khi các hợp đồng bị vô hiệu và hủy các giao dịch, cụ thể:

[2.2.1] Ông Nguyễn Văn L đại diện nguyên đơn bà Võ Thị B đồng ý trả cho ông Trương Hoàng S số tiền gốc là 600.000.000đồng, tiền lãi là 438.240.000đồng. Tổng cộng số tiền bà B phải trả cho ông S là 1.038.240.000đồng, ông Trương Hoàng S đồng ý.

[2.2.2] Ông Trương Hoàng S đồng ý trả cho bà Diệp Thị S số tiền gốc đã nhận là 600.000.000đồng cùng tiền lãi tạm tính là 428.000.000đồng. Ông Tô Văn L đại diện ông Diệp Trần Quốc S yêu cầu bà Diệp Thị S phải trả lại tiền đã nhận theo hợp đồng là 1.500.000.000đồng cùng tiền lãi tạm tính là 871.500.000đồng, nhưng ông S tự nguyện chỉ nhận ½ tương đương 435.750.000đồng, do đó tổng cộng số tiền bà S phải trả cho ông S là 1.935.750.000đồng.

[2.2.3] Đối với bà Diệp Thị S vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng có trình bày ý kiến vào ngày 03/9/2022 như sau: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị B về việc yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng ủy quyền và huỷ hợp đồng chuyển nhượng thì bà S yêu cầu ông Trương Hoàng S phải trả lại tiền gốc đã nhận là 600.000.000đồng, cùng tiền lãi tính từ ngày 25/02/2019 đến khi Tòa đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm (tiền lãi ông S phải trả tạm tính là 428.000.000đồng). Xét ý kiến đề nghị của bà S là phù hợp với ý kiến trình bày và thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa tòa sơ thẩm, nên Tòa sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Diệp Trần Quốc S đề nghị bà Diệp Thị S trả lại số tiền nhận theo hợp đồng chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng và nhận ½ tiền lãi suất, tương đương 435.750.000đồng, tổng cộng là 1.935.750.000đồng. Do tại phiên tòa sơ thẩm, bà Diệp Thị S vắng mặt nên chưa có ý kiến về số tiền phải trả cho ông Diệp Trần Quốc S. Xét yêu cầu của bà Võ Thị B về việc yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền và huỷ hợp đồng chuyển nhượng được các bên chấp nhận và ông S đồng ý nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Diệp Thị S và ông Diệp Trần Quốc S do Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực theo số công chứng 8229 quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019 sẽ bị hủy bỏ. Do đó, khi hủy hợp đồng thì ông Diệp Trần Quốc S yêu cầu bà Diệp Thị S phải trả số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 1.500.000.000đồng và tiền lãi là 435.750.000đồng. Tổng cộng là 1.935.750.000đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật và có lợi cho bà S nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích: Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Trần Quốc S là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà Diệp Thị S là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[4] Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên thiếu phần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S và ông S, nên Hội đồng xét xử bổ sung thêm cách tuyên án cho phù hợp.

[5] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

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

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Diệp Thị S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Diệp Thị S. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 05/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 148, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 272, Điều 296, Điều 471 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 8, Điều 11, Điều 124, Điều 131, Điều 163, Điều 185, Điều 280, Điều 238, Điều 438 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 100; Khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B, bà Diệp Thị S, ông Diệp Trần Quốc S về việc:*"Yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn ông Trương Hoàng S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị S, ông Diệp Trần Quốc S.

2. Huỷ hợp đồng đặt cọc (không ghi ngày) được ký kết giữa bà Võ Thị B và ông Trương Hoàng S đối với diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại ấp Nhơn Hoà 1, xã Đức Hoà Thượng, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

3. Hủy các hợp đồng chuyển nhượng và chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận như sau:

3.1. Hủy hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị B và ông Trương Hoàng S do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực theo số công chứng 19045 quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2018;

3.2. Hủy hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất giữa ông Trương Hoàng S và bà Diệp Thị S do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực theo số công chứng 1776 quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2019;

3.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Diệp Thị S và ông Diệp Trần Quốc S do Văn phòng công chứng Võ Văn N chứng thực theo số công chứng 8229 quyển số 17TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2019;

3.4. Hủy chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 580011 ngày 25/11/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Diệp Trần Quốc S để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.289m^2 thuộc thửa 154 cho bà Võ Thị B.

3.5. Bà Võ Thị B cùng ông Diệp Trần Quốc S có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cho bà Võ Thị B đăng ký lại diện tích đất 1.289m^2 thuộc thửa 154, tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại ấp Nhơn Hoà 1, xã Đức Hoà Thượng, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 296-2022 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 13/5/2022.

4. Về giải quyết hậu quả khi hủy các hợp đồng dân sự:

4.1. Buộc bà Võ Thị B phải trả cho ông Trương Hoàng S số tiền gốc đã nhận là 600.000.000đồng, tiền lãi là 438.240.000đồng. Tổng số tiền bà Võ Thị B phải trả cho ông Trương Hoàng S là 1.038.240.000đồng (một tỷ không trăm ba mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

4.2. Buộc ông Trương Hoàng S phải trả cho bà Diệp Thị S số tiền gốc đã nhận là 600.000.000đồng, tiền lãi là 428.000.000đồng. Tổng số tiền ông Trương Hoàng S phải trả cho bà Diệp Thị S là 1.028.000.000đồng (một tỷ không trăm hai mươi tám triệu đồng).

4.3. Buộc bà Diệp Thị S phải trả cho ông Diệp Trần Quốc S số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.500.000.000đồng và tiền lãi là 435.750.000đồng. Tổng số tiền bà Diệp Thị S phải trả cho ông Diệp Trần Quốc

S là 1.935.750.000đồng (một tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí là 25.000.000đồng (trong đó chi phí thẩm định, định giá là 10.000.000đồng và bản vẽ là 15.000.000đồng.

5.1. Bà Võ Thị B tự nguyện chịu chi phí là 15.000.000đồng. Buộc bà Võ Thị B nộp bổ sung 10.000.000đồng để hoàn trả lại cho ông Diệp Trần Quốc S.

5.2. Buộc ông Trương Hoàng S nộp 10.000.000đồng để hoàn trả lại cho ông Diệp Trần Quốc S.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị B chịu án phí về tranh chấp tuyên hủy hai hợp đồng là 600.000đồng. Bà Võ Thị B phải nộp án phí về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là 43.147.200đồng. Tổng số tiền án phí bà Võ Thị B phải nộp là 43.747.200đồng, khấu trừ số tiền 1.200.000 đồng bà Võ Thị B đã nộp theo các biên lai thu số 0006551 và số 0006552 cùng ngày 12/10/2020; số 0007670 và số 0007671 cùng ngày 03/6/2021. Bà Võ Thị B phải nộp bổ sung 42.547.200đồng.

7.2. Ông Trương Hoàng S được miễn án phí.

7.3. Bà Diệp Thị S phải chịu 300.000đồng và phải nộp án phí về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là 70.072.500đồng. Tổng cộng bà Diệp Thị S phải nộp là 70.372.500đồng, khấu trừ số tiền bà Diệp Thị S đã nộp là 26.340.000đồng theo biên lai thu số 00011269 ngày 07/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Đ. Bà Diệp Thị S phải nộp bổ sung 44.032.500đồng.

7.4. Hoàn lại cho ông Diệp Trần Quốc S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.500.000đồng theo biên lai thu số 0011319 ngày 15/7/2022; 5.000.000đồng theo biên lai thu số 0007704 ngày 23/6/2021 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0007705 ngày 23/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Diệp Thị S phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011707 ngày 06/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

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

11. 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 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, Điều 7, Điều

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. /.

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng