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

Bản án số: 137/2024/DS-PT
Ngày 19-3-2024
V/v tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Ông Trần Tấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lý Trương Minh N, sinh năm 1993;

2. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: số C, ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: ông Võ Hòa T1, sinh năm 1984, địa chỉ: Ấp F, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 10/10/2023).

- *Bị đơn:* ông Lý Trung H, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, đường B, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1960; địa chỉ : số C, đường C, Phường G, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2023).

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

1. Ông Lê Hồng V, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú tại: Ấp A, xã B, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Võ Thị Ú, sinh năm 1960;

3. Ông Lý Trương Minh G1, sinh năm 1986;

4. Bà Nguyễn Thị Huỳnh D, sinh năm 1987;

5. Ông Lý Trương Minh Q, sinh năm 1991;

6. Cháu Lý Trọng N1, sinh ngày 17/4/2015;

Người đại diện hợp pháp của cháu Lý Trọng N1: ông Lý Trương Minh N và bà Nguyễn Thị Thu T; cùng địa chỉ cư trú : số C, ấp H, xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

7. Văn phòng Công chứng Lê Hữu A (tên gọi cũ là Văn phòng Công chứng Lê Văn H); địa chỉ trụ sở: số A, đường B, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Lê Hữu A: ông Võ Minh T2, Trưởng Văn phòng.

8. Bà Nguyễn Thị Thu X, sinh năm 1992; địa chỉ: số A, đường B, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà X: ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1960; địa chỉ: số C, đường C, Phường G, thành phố T, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2023).

- *Người làm chứng:* bà Lý Thị Kim L, sinh năm 1970; địa chỉ: số C, đường số G, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N và bà Nguyễn Thị Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 9 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lý Trương Minh N trình bày:

Ông N và bà T là chủ sử dụng thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22, loại đất: ODT, diện tích 174,1m^2, đất tọa lạc xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

Đầu năm 2020, thông qua giới thiệu của bà Lý Thị Kim L là cô ruột của ông N, ông N có gặp và vay của ông Lê Hồng V số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay tiền để xây dựng nhà ở, thời hạn vay là 03 tháng từ ngày 19/02/2020 đến hết ngày 19/5/2020. Để bảo đảm khoản nợ vay, ông V có yêu cầu ông N ký Hợp đồng ủy quyền cho ông V toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất thửa đất số 32 do ông

N đứng tên. Việc ủy quyền này có lập thành văn bản tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H (nay là Văn phòng Công chứng Lê Hữu A) theo Hợp đồng ủy quyền số 1377, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2020.

Ngay sau khi ký xong hợp đồng ủy quyền, ông N có giao bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 32 cho ông Vĩnh giữ làm tin. Cùng ngày này, ông V có lập tờ cam kết với nội dung ông V có cho ông N vay số tiền 200.000.000 đồng thời hạn vay 03 tháng. Đồng thời ông V có ghi nội dung "*em N có gửi cho tôi giữ giùm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 977458, thửa đất số 32, TBĐ số 5-22, diện tích 174,1m^2, đất ở tại Nông thôn và nếu em N cần sổ đỏ để vào Ngân hàng thì tôi sẽ đem sổ cho em N vào Ngân hàng".* Tờ cam kết này ông V đưa cho ông N giữ để làm tin.

Ngày 28/4/2020, mẹ ruột của ông N là bà Võ Thị Ú thay mặt ông N trả cho ông V số tiền vay là 100.000.000 đồng; khi nhận tiền, ông V có làm biên nhận giao cho bà Ú giữ. Khi đó, ông N có hứa với ông V trong vòng 01 tháng sẽ trả hết số tiền nợ còn lại. Đến tháng thứ ba như thỏa thuận, ông N liên hệ ông V để trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại thì ông V báo bị bệnh đang nằm bệnh viện điều trị và hẹn lại khi nào xuất viện về gặp sẽ tính.

Số tiền vay được từ ông V cùng với số tiền do Đoàn Khối cơ quan và doanh nghiệp tỉnh L tặng là 50.000.000 đồng, vợ chồng ông N bà T dùng vào mục đích trả tiền mua vật liệu xây dựng để xây dựng nhà ở trên thửa đất nêu trên. Việc xây nhà bắt đầu động thổ vào ngày 19/01/2020 âm lịch, nhà xây trong thời gian khoảng hai tháng. Khi tiến hành xây dựng nhà có liên hệ thủ tục xin phép tại chính quyền địa phương nhưng bên nhà thầu xây nhà báo lại do thửa đất do ông N đứng tên quyền sử dụng đất thuộc diện quy hoạch nên chính quyền không cấp phép xây dựng nhà ở. Do khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho ông Vĩnh giữ nên ông N có cam kết xin được cất nhà để ở, khi nào Nhà nước thu hồi đất sẽ tự tháo dỡ, không yêu cầu đền bù nhà ở và công trình xây dựng trên đất.

Sau đó, ông N nhiều lần liên hệ ông V trả nợ và xin chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thể liên lạc được với ông V nên ông N đã tìm đến Văn phòng Công chứng Lê Văn H hỏi thăm thì biết được ông V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N cho ông Lý Trung H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2384, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 18/3/2020 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H và ông H đã làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Hiện nay, trên nhà đất này có vợ chồng ông N bà T và mẹ ruột ông Nghĩa là bà Võ Thị Ú, con trai của ông N bà T tên Lý Trọng N1 đang cư trú. Ngoài ra, có chị Trần Thị Thúy V1 là cháu ngoại của bà Ú (gọi ông N cậu ruột) đang xin ở nhờ để đi làm công nhân gần đó. Các anh chị em khác của ông N có tên trong hộ khẩu thường trú nhưng không thực tế sinh sống, cư trú tại địa chỉ này.

Do việc ủy quyền sử dụng đất cho ông V chỉ là giả tạo để vay tiền nhưng ông V lại đem chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông N đứng tên cho người khác nên ông N bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 1377, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H giữa Lý Trương Minh N và ông Lê Hồng V đối với thửa đất số 32

tờ bản đồ số 5-22, diện tích 174,1m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T, tỉnh Long An; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2384, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 18/3/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H giữa Lý Trương Minh N (do Lê Hồng V đại diện) và ông Lý Trung H đối với thửa đất số 32, TBĐ số 5-22, diện tích 174,10m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T.

Về số tiền còn thiếu 100.000.000 đồng của ông V và số tiền 300.000.000 đồng mà ông H đã giao cho ông V thì ông N bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì thực tế nguyên đơn không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai cả.

Ông N thống nhất vị trí đất và nhà theo Mảnh Trích đo bản đồ địa chính số 216-2023 ngày 20/02/2023 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính có thể hiện hiện trạng nhà trên đất ngày 21/02/2023 do Công ty TNHH Đ1 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt và giá trị nhà đất theo Chứng thư thẩm định giá số 66/06/03/2023/TĐG LA-BĐS ngày 06/3/2023 do Công ty Cổ phần T3 thực hiện.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Ông N và bà T là vợ chồng. Thửa đất số 32, TBĐ số 5-22, diện tích 174,10m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T do ông N đứng tên được mẹ chồng là bà Võ Thị Út t cho ông N. Thời điểm năm 2020, bà T làm việc tại Công ty Cổ phần M; địa chỉ: số C Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An nên có được Đoàn khối cơ quan và doanh nghiệp tỉnh L tặng cho "Mái ấm đoàn viên". Việc tặng cho này là cho tiền mặt với số tiền 50.000.000 đồng, thời điểm cho tiền vào khoảng đầu tháng 3 năm 2020, cùng với số tiền vay từ ông Lê Hồng V gom lại rồi xây dựng căn nhà đang ở như hiện nay. Việc ông N vay tiền của ông V với hình thức ký hợp đồng ủy quyền cho ông V toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất thì bà T có biết nhưng bà T nghĩ rằng ký giấy ủy quyền này để có thể vay được tiền xây dựng nhà chứ không biết ông V lại đem chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Bà T thống nhất yêu cầu khởi kiện và trình bày của ông N, không có ý kiến gì khác.

Bị đơn ông Lý Trung H trình bày:

Vào khoảng tháng 3 năm 2020, ông H có gặp ông Lê Hồng V tại một quán cà phê trên địa bàn thành phố T, biết ông H có nhu cầu mua đất xây dựng nhà ở nên ông V có giới thiệu đất cho ông H. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22, diện tích 174,10m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T, tỉnh Long An do ông Lý Trương Minh N đứng tên thông qua ông V đại diện, ông H có xem qua bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đưa, ông V cũng đưa bản chính Hợp đồng ủy quyền ngày 19/02/2020 giữa ông N và ông V thể hiện việc ông N ủy quyền cho ông V toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất nêu trên. Ông H có đến xem đất xong rồi cùng ông V đến Văn phòng công chứng Lê Văn H hỏi xem có làm thủ tục chuyển nhượng đất được không. Khi đó, Văn phòng công chứng trả lời làm thủ tục được nên ông H mới đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H xác định khi ông H đi xem đất thì thửa đất số 32 nêu trên là đất trống, chỉ có cỏ mọc, không

có công trình xây dựng nào. Việc ông H đi xem đất và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng diễn ra cùng một ngày. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông V có giá trị 300.000.000 đồng, ông H đã đưa số tiền 300.000.000 đồng này cho ông V ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, đưa tiền mặt ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Việc giao tiền khi đó chỉ có ông H và ông V, không còn ai khác chứng kiến; cũng không có làm biên nhận vì hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong và đưa tiền xong thì ông H nghĩ đã thực hiện xong nghĩa vụ của nhau. Ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV: 249224 số vào sổ cấp GCN số: CS0536 ngày 01/4/2020. Tiền trả cho ông V để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N là tài sản chung của vợ chồng. Do bận công việc không thường xuyên đến thăm khu đất, vào ngày 23/9/2020, ông H phát hiện bà Ú xây dựng nhà cấp bốn trái phép trên khu đất của ông H đứng tên.

Trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N bà T, ông H không đồng ý và có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền số 1377, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H giữa Lý Trương Minh N và ông Lê Hồng V là hợp pháp.

Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2384, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 18/3/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Lê Văn H giữa Lý Trương Minh N (do Lê Hồng V đại diện) và ông Lý Trung H đối với thửa đất số 32 TBĐ số 5-22, diện tích 174,10m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T là hợp pháp.

Buộc ông Lý Trương Minh N tháo dỡ, phá bỏ toàn bộ nhà và tài sản có trên quyền sử dụng đất thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22, diện tích 174,10m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T, tỉnh Long An để giao lại cho ông H toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất này theo quy định của pháp luật đất đai.

Tại biên bản làm việc ngày 22 tháng 7 năm 2022, ông H có trình bày thêm, trường hợp HĐCN QSD đất nêu trên bị vô hiệu, ông N không giao đất được cho ông H thì ông H yêu cầu ông N hoàn trả cho ông H số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 15 tháng 5 năm 2023, ông H xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Tại văn bản yêu cầu ngày 16 tháng 5 năm 2023, ông H bà X xác định nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 bị vô hiệu, ông N không giao được đất cho bị đơn thì yêu cầu vợ chồng ông N bà T hoàn trả số tiền 900.000.000 đồng, tương đương giá trị quyền sử dụng đất hiện nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ú trình bày:

Bà Ú là mẹ ruột của ông N, bà Ú thống nhất ý kiến trình bày của ông N. quyền sử dụng đất thửa số 32 là bà Út tặng cho ông N. Thời điểm trước khi xây dựng nhà, cả nhà thuê nhà trọ sinh sống, thấy cuộc sống khó khăn quá nên bà Ú có nhờ em chồng tên Lý Thị Kim L tìm người để vay tiền với mục đích xây dựng nhà

ở. Khi gặp ông V để vay tiền thì ông V kêu phải ký hợp đồng mua bán đất, ông N không chịu ký nhưng vì nghe lời bà Ú ép nên ông N mới ký hợp đồng ủy quyền ngày 19/02/2020. Cùng ngày công chứng hợp đồng ủy quyền, ông N có yêu cầu ông V làm tờ cam kết có nội dung ông V cho ông N vay 200.000.000 triệu đồng, thời hạn 03 tháng, ông Vĩnh giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đứng tên để làm tin. Một khoảng thời gian sau, ông N có nhờ bà Ú đem số tiền 100.000.000 đồng trả cho ông V vào ngày 28/4/2020. Khi nhận tiền, ông V có viết biên nhận và đưa bà Ú giữ. Sau đó, nhiều lần ông N yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông V hẹn lần hẹn lượt không trả và gia đình không còn liên lạc được với ông V nữa. Bà Ú có nghe nói ông V chết chứ không biết có thực sự chết hay không. Bà Ú đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N vì thực tế ông N chỉ vay tiền chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cả nhà chỉ có một thửa đất đó cất nhà để sinh sống mà thôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu X trình bày tại bản tự khai ngày 15/5/2023 như sau:

Bà X là vợ của ông H. Bà X biết việc ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 32 vào ngày 18/3/2020 từ ông Lý Trương Minh N do ông V đại diện. Do vợ chồng không thường xuyên đến khu đất, vào ngày 23/9/2020, vợ chồng bà X phát hiện ông N xây dựng nhà cấp bốn trái phép trên thửa đất này. Bà X thống nhất yêu cầu và ý kiến trình bày của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Hữu A (trước đây là Văn phòng công chứng Lê Văn H, hiện nay là Văn phòng công chứng Lê Hữu A) có văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Vào ngày 19/02/2020, Văn phòng công chứng Lê Văn H có tiếp nhận hồ sơ ủy quyền sử dụng đất giữa các bên như sau: ông Lý Trương Minh N ủy quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng V. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự chấp thuận của hai bên, Văn phòng chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 1377, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tiếp đến ngày 18/3/2020, Văn phòng công chứng Lê Văn H có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên như sau: ông Lý Trương Minh N (ông Lê Hồng V đại diện) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lý Trung H. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ thủ tục và có sự chấp thuận của hai bên, Văn phòng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2384, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 18/3/2020.

Việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định của Luật Công chứng và được sự chấp thuận của hai bên. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp của đương sự theo quy định. Do bận công việc nên đề nghị đại diện Văn phòng công chứng Lê Văn H vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà gồm Lý Trương Minh G1, Lý Trương Minh Q và Nguyễn Thị Huỳnh D vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, đã được thông báo tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng vắng mặt không lý do và không có văn bản thể hiện ý kiến gửi đến Tòa án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố T đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, 227, 228, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 131, 133, 134, 398, 407, 408, 500, 501, 502, 562, 565, 567 của Bộ luật Dân sự; Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Trương Minh N và bà Nguyễn Thị Thu T về việc "tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Lý Trung H.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 1377, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2020 lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn H giữa Lý Trương Minh N và ông Lê Hồng V đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22, diện tích 174,1m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2384, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 18/3/2020 lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn H giữa ông Lý Trương Minh N (do ông Lê Hồng V đại diện) và ông Lý Trung H đối với thửa đất số 32, TBĐ số 5-22, diện tích 174,10m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc vợ chồng ông Lý Trương Minh N bà Nguyễn Thị Thu T liên đới trả cho ông Lý Trung H số tiền 613.976.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ 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 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.

Ông Lý Trương Minh N có trách nhiệm liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền để Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Trương Minh N phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án (Vị trí đất đính kèm theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 10/02/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 20/02/2023).

Ông Lý Trung H có trách nhiệm nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV: 249224 số vào sổ cấp GCN số: CS0536 ngày 01/4/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Trương Minh N. Trường hợp ông H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông N được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H theo quy định của pháp luật đất đai.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (có trích đo bản đồ địa chính) và thẩm định giá tài sản: tổng cộng là 20.500.000 đồng; mỗi bên phải chịu ½ là 10.250.000 đồng, các bên đã tạm ứng đủ và đã chi phí xong.

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho ông Lê Hồng V là 2.400.000 đồng: nguyên đơn chịu toàn bộ, đã nộp và chi phí xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lý Trung H phải chịu 300.000 đồng án phí sung ngân sách Nhà nước, chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005351 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An sang thi hành án phí.

Nguyên đơn ông Lý Trương Minh N và bà Nguyễn Thị Thu T liên đới phải chịu 30.698.825 đồng án phí sung ngân sách Nhà nước, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004832 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An; ông N và bà T phải tiếp tục liên đới chịu 30.398.825 đồng án phí.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2023, các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N, bà Nguyễn Thị Thu T làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông Lê Hồng V có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 610.000.000đồng cho ông Lý Trung H, trong đó tiền chuyển nhượng là 300.000.000đồng, tiền bồi thường thiệt hại là 310.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N, bà Nguyễn Thị Thu T do ông Võ Hòa T1 đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng, ông N và bà T chỉ vay tiền của ông Lê Hồng V số tiền 200.000.000đồng nhưng không lập hợp đồng vay mà lập hợp đồng uỷ quyền định đoạt quyền sử dụng thửa đất số 32 để sau đó ông V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, ông N chỉ có lỗi 1/3 nên chỉ chịu bồi thường cho ông H 1/3 thiệt hại là 100.000.000đồng, không đồng ý hoàn trả số tiền 300.000.000đồng và bồi thường như quyết định của bản án sơ thẩm, vì ông N và bà T không xác định được rằng ông V có nhận số tiền chuyển nhượng là 300.000.000đồng từ ông H hay không. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N và bà T, sửa bản án sơ thẩm về số tiền bồi thường của ông N

bà T cho ông H là 100.000.000đồng hoặc tách phần giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để giải quyết trong vụ án khác.

Bị đơn ông Lý Trung H do ông Nguyễn Văn G đại diện không rút đơn phản tố, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông N và bà T tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu ra giải quyết trong vụ án khác, hoặc nhận số tiền bồi thường từ ông N bà T là 100.000.000đồng, ông G trình bày cho rằng, do tin tưởng ông V nên ông H đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 32, ông H đã được cấp quyền sử dụng đất nhưng do không có thoả thuận về việc giao đất nên ông H cũng có lỗi, đồng ý chịu ½ thiệt hại như quyết định của bản án sơ thẩm. Ông H cùng người đại diện hợp pháp của ông H trình bày thêm trong văn bản ngày 18/3/2024 là sau khi kết thúc phiên toà ngày 12/3/2024, ông H và vợ chồng ông N bà T có trực tiếp gặp nhau để thương lượng thoả thuận nhưng không đạt được kết quả, do ông N bà T có khó khăn về kinh tế nên ông H đồng ý giảm số tiền hoàn trả cùng số tiền bồi thường xuống còn 450.000.000đồng. Các quyết định còn lại thì đồng ý theo bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N, bà Nguyễn Thị Thu T trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N, bà Nguyễn Thị Thu T không đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng cho ông H, không đồng ý bồi thường cho ông H 1/2 số tiền chênh lệch giá đất 313.976.500 đồng, tổng cộng 613.976.500 đồng như Bản án sơ thẩm đã tuyên thấy rằng:

Giữa ông Lý Trương Minh N và ông Lê Hồng V đã xác lập Hợp đồng ủy quyền ngày 19/02/2020, có chứng thực của Văn phòng công chứng, nội dung của hợp đồng ủy quyền là ông N ủy quyền cho ông V toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất thửa số 32, tờ bản đồ số 5-22, loại đất ONT, diện tích 174,1m^2, tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Tuy nhiên, căn cứ vào bản gốc Tờ cam kết do ông V viết cùng ngày lập Hợp đồng ủy quyền và Giấy biên nhận tiền ngày 28/4/2020 có căn cứ xác định việc ủy quyền của ông N cho ông V chỉ nhằm mục đích vay tiền. Do đó Hợp đồng ủy quyền này bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/3/2020 giữa ông N (do ông V đại diện) và ông Lý Trung H đối với thửa đất số 32. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này, ông H không xem xét kiểm tra hiện trạng quyền sử dụng đất bởi vì căn cứ vào hóa đơn, chứng từ mua vật liệu xây dựng có trong hồ sơ do ông N cung cấp có cơ sở xác định ông N đã thuê thợ khởi công xây nhà trên thửa đất 32 vào ngày 12/02/2020 (trước ngày ký hợp đồng ủy quyền). Trên cơ sở Văn bản do Đoàn khối cơ quan và doanh nghiệp tỉnh L trao tặng số tiền 50.000.000 đồng cho bà T là vợ của ông N để xây dựng "Mái ấm đoàn viên" có căn cứ xác định thời điểm khởi công xây căn nhà đã xác định quyền sử dụng đất thửa số 32 và căn nhà trên đất là tài sản chung của ông N, bà T. Việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất nhưng không thỏa thuận về tài sản trên đất là căn nhà cấp bốn thuộc sở hữu chung của ông N, bà T thuộc trường hợp hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông N, bà T không yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền ngày 19/02/2020 giữa ông N và ông V và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 giữa ông N (do ông V đại diện) và ông H bị vô hiệu trong vụ án này mà sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án khác. Ông N không đồng ý hoàn trả số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng cho ông H, không đồng ý bồi thường cho ông H 1/2 số tiền chênh lệch giá đất 313.976.500 đồng, tổng cộng 613.976.500 đồng, nếu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông N, ông V, ông H mỗi người phải chịu 1/3 chênh lệch giá đất vì ông V và ông H cùng có lỗi làm hợp đồng vô hiệu.

Ông H xác định nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 giữa ông N (do ông V đại diện) và ông H bị vô hiệu, ông N không giao được đất cho ông H thì yêu cầu vợ chồng ông N, bà T hoàn trả số tiền 900.000.000 đồng, tương đương giá trị quyền sử dụng đất hiện nay.

Xét thấy cả ông N, ông V, ông H đều có lỗi làm cho Hợp đồng ủy quyền ngày 19/02/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 bị vô hiệu, ông N có lỗi trong việc thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền nhưng không ký hợp đồng thế chấp theo quy định pháp luật mà lại ký hợp đồng ủy quyền cho ông V. Ông V có lỗi khi thực hiện ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền của ông H nhưng không thông báo và giao tiền lại cho ông N là vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo quy định tại Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông H có lỗi khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V đã không kiểm tra hiện trạng trên đất có căn nhà trên đất là tài sản chung của ông N, bà T. Do đó, cần phải xem xét lỗi của cả ông N, ông V, ông H khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng ủy quyền ngày 19/02/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 bị vô hiệu theo yêu cầu của ông H buộc ông N, bà T trả số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng và 1/2 chênh lệch giá trị đất 313.976.500 đồng, tổng cộng 613.976.500 đồng cho ông H là chưa đủ cơ sở và chưa khách quan vì theo lời khai của ông H là đưa số tiền 300.000.000 đồng cho ông V nhưng không có biên nhận giao tiền và chưa xem xét lỗi của ông V làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N, bà T.

Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của ông H về việc buộc ông N, bà T hoàn trả giá trị đất cho ông H, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N, bà Nguyễn Thị Thu T được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng V vắng mặt, Toà án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết hợp lệ nhưng ông V vẫn vắng mặt, Văn phòng công chứng Lê Văn H có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Võ Thị Ú, ông Lý Trương Minh G1, bà Nguyễn Thị Huỳnh D, ông Lý Trương Minh Q vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: ông N bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các giao dịch dân sự có liên quan đến thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22 gồm Hợp đồng ủy quyền số 1377, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2020 lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn H giữa ông Lý Trương Minh N và ông Lê Hồng V; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2384, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 18/3/2020 lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn H giữa ông Lý Trương Minh N (do ông Lê Hồng V đại diện) và ông Lý Trung H. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vô hiệu các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22, buộc ông N bà T liên đới trả cho ông H số tiền 613.976.500đồng. Ông N và T không đồng ý đã làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N, bà Nguyễn Thị Thu T không đồng ý trả tiền và bồi thường thiệt hại cho phía bị đơn thấy rằng:

[4.1] Ngày 19/02/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Văn H, ông Lý Trương Minh N lập hợp đồng uỷ quyền cho ông Lê Hồng V. Theo đó, ông V được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 977458 vào sổ số CS 03933 ngày 14/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Ú, đăng ký biến động tặng cho ông Lý Trương Minh N ngày 06/01/2020. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào Tờ cam kết được lập cùng ngày 19/02/2020 do ông Lê Hồng V ký tên (BL 146) với nội dung ông V cho ông N vay số tiền 200.000.000đồng có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 977458 đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22, cùng lời khai của người làm chứng bà Lý Thị Kim L (BL 125) để vô hiệu hợp đồng là có căn cứ.

[4.2] Ngày 18/3/2020, ông V đại diện theo uỷ quyền cho ông N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông H với giá 300.000.000đồng. Ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 249224 ngày 01/4/2020. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H do ông V đại diện thì trên đất có căn nhà của ông N và bà T có giá trị là 381.945.000đồng, nhưng hợp đồng không đề cập đến căn nhà trên đất cũng như không có ý kiến của ông N về việc định đoạt căn nhà trên đất. Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự để vô hiệu hợp đồng là có căn cứ. Các đương sự cũng không có kháng cáo về phần này.

[4.3] Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2020 thì chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H là ông N. Ông V chỉ là người đại diện theo uỷ quyền của ông N ký hợp đồng và nhận tiền từ ông H, hợp đồng vô hiệu nên ông N phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận và bồi

thường thiệt hại. Ông N cho rằng không được ông V thông báo về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như không nhận tiền từ ông V thì ông N có quyền yêu cầu ông V trả tiền và bồi thường thiệt hại. Bởi vì trong hợp đồng uỷ quyền ngày 19/02/2020, ông N đã uỷ quyền cho ông V được nhận toàn bộ số tiền thanh toán từ hợp đồng chuyển nhượng tại điểm 1 Điều 1 của Hợp đồng. Chính vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định ông N và ông H đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên tuyên buộc trách nhiệm của các bên mỗi bên chịu ½ thiệt hại là đúng quy định của pháp luật, từ đó không chấp nhận trình bày của ông Võ Hòa T1 đại diện hợp pháp cho ông N cho rằng ông N chỉ có lỗi với mức độ 1/3.

[4.4] Xét trình bày của ông Võ Hòa T1 cho rằng, không xác định được việc ông V có nhận số tiền 300.000.000đồng là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng từ ông N sang cho ông H do ông V thực hiện. Khi Toà án thụ lý vụ án, Toà án đã thực hiện thủ tục tìm kiếm trên phương tiện thông tin đại chúng, đã tiến hành niêm yết nhưng ông V cũng không có ý kiến phản đối, các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông H đã được công nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ cho rằng ông V không nhận tiền từ ông H. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Hoà T1 cùng Kiểm sát viên tham gia phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử tách việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ra để giải quyết trong vụ án khác, đề nghị này không được phía bị đơn ông H cùng người đại diện của ông H đồng ý, việc tách ra giải quyết hậu quả trong vụ án khác sẽ ảnh hưởng quyền lợi của phía bị đơn, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, phía bị đơn ông H cùng người đại diện hợp pháp của ông H đồng ý giảm số tiền thanh toán và tiền bồi thường của ông N bà T từ 613.976.500đồng xuống còn 450.000.000đồng, đây là sự tự nguyện của ông H nên ghi nhận sự tự nguyện, sửa bản án sơ thẩm về số tiền giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[6] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền hoàn trả và về án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận một phần không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N, bà Nguyễn Thị Thu T do ông Võ Hòa T1 đại diện.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 106/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 122, 131, 133, 134, 398, 407, 408, 500, 501, 502, 562, 565, 567 của Bộ luật Dân sự; Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Lý Trương Minh N và bà Nguyễn Thị Thu T về việc "tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Lý Trung H.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 1377, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2020 lập tại Văn phòng công chứng Lê Văn H giữa ông Lý Trương Minh N và ông Lê Hồng V đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số 5-22, diện tích 174,1m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T, tỉnh Long An.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2384, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 18/3/2020 lập tại Văn phòng C giữa Lý Trương Minh N (do ông Lê Hồng V đại diện) và ông Lý Trung H đối với thửa đất số 32, TBĐ số 5-22, diện tích 174,10m^2, loại đất ONT, tọa lạc xã A, thành phố T.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc vợ chồng ông Lý Trương Minh N bà Nguyễn Thị Thu T liên đới trả cho ông Lý Trung H số tiền 450.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ 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 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.

Ông Lý Trương Minh N có trách nhiệm liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền để Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Trương Minh N phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án (Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ2 lập ngày 10/02/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 20/02/2023).

Ông Lý Trung H có trách nhiệm nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV: 249224 số vào sổ cấp GCN số: CS05636 ngày 01/4/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông H đứng tên quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lý Trương Minh N. Trường hợp ông H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông N được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H theo quy định của pháp luật đất đai.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (có trích đo bản đồ địa chính) và thẩm định giá tài sản: tổng cộng là 20.500.000 đồng; mỗi bên phải chịu ½ là 10.250.000 đồng, các bên đã nộp đủ và đã chi phí xong.

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho ông Lê Hồng V là 2.400.000 đồng: nguyên đơn chịu toàn bộ, đã nộp và chi phí xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lý Trung H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005351 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An sang thi hành án phí.

Nguyên đơn ông Lý Trương Minh N và bà Nguyễn Thị Thu T liên đới phải chịu 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004832 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An; ông N và bà T phải tiếp tục liên đới nộp 21.700.000 đồng.

Ông N bà T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông N bà T mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0002746, 0002747 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố T.

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

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga