

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

Bản án số: 133/2023/DS-ST

Ngày 21 - 8 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền
quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử
dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản &
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người
chết để lại”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Kim Tiến

2. Bà Lê Thị Xuân Đào

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa-Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang- Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 286/2023/TLST- DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản & yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 209/2023/QĐXXST - DS ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1984. Địa chỉ: A, L, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Nguyễn Phương T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: A, L, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 5 năm 2023) (có mặt) ;

2. ***Bị đơn:***

2.1. Bà Ngô Thị Nguyệt T2, sinh năm 1982 (có mặt)

2.2. Bà Đỗ Thị Tuyết H, sinh năm 1954 (vắng mặt)

2.3. Cháu Lê Thụy Giáng M, sinh năm 2006

2.4. Cháu Lê Minh H1, sinh năm 2007

Người đại diện cháu M và cháu H1 là bà Ngô Thị Nguyệt T2. Cùng địa chỉ: Ô, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Nguyễn Phương T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: A, L, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt);

3.3. Ông Võ Quốc T3, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt);

3.4. Bà Phạm Ngọc T4, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt);

3.5. Ông Lê Văn T5, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khu V, xã T, Quận Ô, Thành phố Cần Thơ (vắng mặt);

3.5. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M1. Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt);

3.6. Văn phòng công chứng Trần Hữu T6. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 4 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/4/2023 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án ng uyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T do ông Nguyễn Phương T1 đại diện và bản thân ông trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc T với vợ chồng của bà Ngô Thị Nguyệt T2, ông Lê Quốc Minh T7 là chỗ quen biết. Ngày 31/10/2022, bà T cùng với vợ chồng bà T2 có ký “*Văn bản thỏa thuận về việc đồng sở hữu đất của các chủ thể sử dụng đất*”, theo văn bản thỏa thuận này thì cùng mua thửa đất số 251, TĐĐ số 31 tại xã A, huyện Đ, tỉnh Long An với số tiền 1.200.000.000 đồng, vợ chồng ông T7, bà T2 góp 600.000.000 đồng, bà T góp 600.000.000 đồng. Bà T, bà T2, ông T7 thống nhất để cho bà T2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà T muốn rút lại phần vốn nhưng ông T7 đã chết và có người kế thừa quyền và nghĩa vụ: mẹ bà Đỗ Thị Tuyết H, vợ bà Ngô Thị Nguyệt T2, và hai con của ông T7 là Lê Thụy Giáng M, Lê Minh H1 không thực hiện. Nay bà T phát hiện bà T2 đi thế chấp đất cho người khác. Nên bà T yêu cầu:

1/ Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số 8275, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2022 giữa bà Ngô Thị Nguyệt T2 với bà Nguyễn Thị Thu H2 tại thửa đất 251 tờ bản đồ 31 xã A, huyện Đ, tỉnh Long An do Văn phòng C chứng thực;

2/ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Nguyệt T2, ông Lê Quốc Minh T7 do bà Nguyễn Thị Thu H2 đại diện với ông Võ Quốc T3

số 2170, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 do [Văn phòng C](#) chứng thực;

3/ Hủy chỉnh lý biến động sang tên ông [Võ Quốc T3](#) ngày 03/4/2023 thửa đất đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#);

4/ Công nhận bà [T](#) là chủ sử dụng của thửa đất số 251, TĐĐ số 31 tại [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Bà [T](#) sẽ trả lại cho vợ chồng bà [T2](#), ông [T7](#) số tiền 600.000.000 đồng mà vợ chồng bà [T2](#) đã góp và phần tiền trượt giá với giá trị thửa đất theo thị trường cho những người thừa kế của ông [T7](#).

Bị đơn bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) trình bày: Bà xác định vợ chồng của bà có hùn mua đất với bà [T](#) quyền sử dụng đất thuộc thửa 251, TĐĐ số 31 tại [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Nay bà [T](#) yêu cầu được đứng tên đất này, bà đồng ý. Nhưng bà [T](#) phải trả lại cho bà số tiền 600.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) trình bày: Bà có cho vợ chồng bà [T2](#), ông [T7](#) vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng. Vợ chồng bà [T2](#) có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 251 TĐĐ số 31 tại [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#) theo hình thức ủy quyền. Từ ngày 06/1/2023 thì ngưng không thanh toán lãi cho tôi. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi không đồng ý. Tôi đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà [T2](#) phải có trách nhiệm trả lại cho bà số tiền 700.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo qui định.

ị đơn bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) trình bày: bà đồng ý trả cho bà [H2](#) số tiền 700.000.000 đồng sau khi nhận được tiền của bà [T](#) hoàn trả tiền hùn cho bà. Đối với số tiền lãi suất phát sinh theo qui định là 1%/tháng thì bà đồng ý trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Võ Quốc T3](#) trình bày: Ngày 30/3/2023 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 251, TĐĐ số 31 tại [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#) với giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng. Ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, ông đã đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng bà [T2](#) do bà [H2](#) đại diện. Trong trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Phạm Ngọc T4](#) trình bày: Bà là vợ của ông [T3](#), bà thống nhất lời trình bày của ông [T3](#) bà xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông [Lê Văn T5](#) trình bày: ông là chồng của bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) ông thống nhất lời trình bày của bà [H2](#) ông xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng [Lê Ngọc M1](#) trình bày: Ngày 30/3/2023, [Văn phòng C](#) có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) đại diện cho bà [Ngô](#)

[Thị Nguyệt T2](#) và ông [Lê Quốc Minh T7](#) sang cho ông [Võ Quốc T3](#) đối với quyền sử dụng đất thửa 251 TBD 31 [xã A](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 194889 do [UBND huyện Đ](#) cấp ngày 16/5/2011 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) chỉnh lý biến động ngày 10/8/2022. Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng. Sau khi xem xét các giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, công chứng viên [văn phòng C](#) đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên là đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra Văn phòng công chứng [Lê Ngọc M1](#) xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng [Trần Hữu T6](#) trình bày: Vào ngày 06/9/2022, [Văn phòng C](#) có chứng thực hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số 8275, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2022 giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) và ông [Lê Quốc Minh T7](#) với bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) tại thửa đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Việc chứng thực hợp đồng này là đúng quy định. Văn phòng công chứng [Trần Hữu T6](#) xin xét xử vắng mặt.

Tại phần tranh luận các đương sự thống nhất như sau:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số 8275, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2022 giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) và ông [Lê Quốc Minh T7](#) với bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) tại thửa đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#) do [Văn phòng C](#) chứng thực.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#), ông [Lê Quốc Minh T7](#) do bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) đại diện với ông [Võ Quốc T3](#) số 2170, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 do [Văn phòng C](#) chứng thực.

3. Hủy chỉnh lý biến động sang tên ông [Võ Quốc T3](#) ngày 03/4/2023 thửa đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#).

4. Bà [Nguyễn Thị Ngọc T](#) được kê khai thửa đất số 251, TBD số 31 tại [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#).

Hậu quả của việc hủy hợp đồng:

Bà [T2](#) trả cho bà [H2](#) 700.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi;

Bà [H2](#) trả cho ông [T3](#) 850.000.000 đồng;

Ông [T1](#) và bà [T](#) trả cho bà [T2](#) 600.000.000 đồng.

Quan điểm kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Xét yêu cầu nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số 8275, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2022 giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) với bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) tại thửa đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#) do [Văn phòng C](#) chứng thực. Thấy rằng thửa đất này vợ chồng bà [Thanh thế c](#) vay tiền bà [H2](#) nhưng không thông qua ý kiến của bà [T](#) là vô hiệu. Về hậu quả giải quyết hợp đồng ủy quyền vô hiệu, tại phiên tòa bà [T2](#) đồng ý trả bà [H2](#) 750.000.000 đồng, bà [H2](#) đồng nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét yêu cầu nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#), ông [Lê Quốc Minh T7](#) do bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) đại diện với ông [Võ Quốc T3](#) số 2170, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 do [Văn phòng C](#) chứng thực. Thấy rằng bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) chuyển nhượng cho ông [Võ Quốc T3](#) sau thời gian ông [T7](#) chết nên hợp đồng vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng này thì tại phiên tòa bà [H2](#) đồng ý trả cho ông [T3](#) 850.000.000 đồng và ông [T3](#) đồng ý nhận nên [đền N](#) Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn được đứng tên thửa đất số 251, TBD số 31 tại [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Bà [T](#) sẽ trả lại cho bà [T2](#), những người thừa kế của ông [T7](#) số tiền 600.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà [T2](#) đồng ý để bà [T](#) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên và đồng ý nhận số tiền mà vợ chồng bà [T](#) giao lại là 600.000.000 đồng không tính trượt giá. Đây là sự tự nguyện của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy thông tin chỉnh lý biên động sang tên ông [Võ Quốc T3](#) ngày 03/4/2023 thửa đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Thấy rằng: theo hướng dẫn tại công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 quy định; “...*khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được xác nhận thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án quyết định để giải quyết điều chỉnh Viên động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả bản án*”. Do đó việc tuyên hủy thông tin này là không cần thiết.

Trên đây là quan điểm Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị Ngọc T](#), [Nguyễn Thị Thu H2](#) và [Võ Quốc T3](#) nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng*

ủy quyền quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản & yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà [T2](#) và những người thừa kế của ông [T7](#) có hộ khẩu thường trú tại [thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An](#) nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tại [xã A, huyện Đ](#) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Bà [Nguyễn Thị Ngọc T](#) người khởi kiện được xác định là nguyên đơn, bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#), bà [Đỗ Thị Tuyết H](#), [Lê Thụy Giáng M](#) và [Lê Minh H1](#) được xác định là người bị kiện được xác định tư cách là bị đơn. Ông [Nguyễn Phương T1](#), [Nguyễn Thị Thu H2](#), [Võ Quốc T3](#), [Phạm Ngọc T4](#), [Lê Văn T5](#), [Văn phòng C](#) và [Văn phòng C Trần Hữu T6](#) được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thời hiệu khởi kiện: bà [T](#) khởi kiện yêu cầu bà [T2](#) và những người thừa kế của ông [T7](#) giao trả lại quyền sử dụng đất và tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu nên thuộc trường hợp yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu nên đối chiếu theo quy định Điều 155 Bộ luật dân sự nên không tính thời hiệu khởi kiện; bà [Nguyễn Thị Ngọc T](#) có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: bà [T](#) yêu cầu bà [T2](#) và những người thừa kế của ông [T7](#) liên đới phải trả lại ½ quyền sử dụng đất thửa 231 tờ bản đồ 31 [xã A](#) do có hùn mua chung và yêu cầu hủy các giao dịch liên quan đến thửa đất này. Chứng cứ: biên bản thỏa thuận đứng ngày 31/10/2022, Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các đương sự xác định đã tiếp cận đầy đủ chứng cứ của nhau.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật đất đai 2023 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[1.4]. Về việc xét xử vắng mặt: Bà [H](#), ông [T5](#), bà [T4](#), Văn phòng công chứng [Lê Ngọc M1](#) và văn phòng công chứng [Trần Hữu T6](#) có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà.

[2]. Về nội dung:

Tại phần tranh luận, các đương sự thống nhất như sau:

[2.1]. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số 8275, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2022 giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) và ông [Lê Quốc Minh T7](#) với bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) tại thửa đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#) do [Văn phòng C](#) chứng thực. Với lý do bà [T2](#) và ông [T7](#) ủy quyền đất cho bà [H2](#) vay tiền 700.000.000 đồng nhưng không thông qua ý kiến của bà [T](#).

Hậu quả của việc vô hiệu: Bà [T2](#) đồng ý trả bà [H2](#) 700.000.000 đồng tiền vốn và 50.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng 750.000.000 đồng. Bà [H2](#) cũng đồng ý nhận số tiền này. Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận các đương sự.

[2.2]. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#), ông [Lê Quốc Minh T7](#) do bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) đại diện với ông [Võ Quốc T3](#) số 2170, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 do [Văn phòng C](#) chứng thực. Lý do là hợp đồng chuyển nhượng đất xảy ra say ngày ông [T7](#) chết. Ông [T7](#) chết ngày 24/3/2023 thì hợp đồng ủy quyền giữa bà [T](#) và ông [T7](#) với bên bà [H2](#) là hết hiệu lực nhưng đến ngày 30/3/2023, bà [H2](#) chuyển nhượng cho ông [T3](#) là vô hiệu nên các đương sự thống nhất hợp đồng này là vô hiệu.

Hậu quả: bà [H2](#) phải trả ông [T3](#) 850.000.000 đồng. Ông [T3](#) đồng ý nhận số tiền này nên ghi nhận.

[2.3]. Các bên đương sự thống nhất hủy thông tin chỉnh lý biến động sang tên ông [Võ Quốc T3](#) ngày 03/4/2023 thửa đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Tuy nhiên theo hướng dẫn tại công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 quy định; “...*khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được xác nhận thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án quyết định để giải quyết điều chỉnh Viên động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả bản án*”. Do đó việc tuyên hủy thông tin này.

[2.4]. Bà [Nguyễn Thị Ngọc T](#) yêu cầu được kê khai đăng ký đứng tên toàn bộ thửa đất số 251, TĐĐ số 31 tại [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Tại phiên Tòa các đương sự đã thống nhất được nội dung này nên ghi nhận. Nghĩa vụ bà [T](#) và ông [T1](#) giao lại cho bà [T2](#) và các đồng thừa kế của ông [T7](#) 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu). Bà [T2](#) đồng ý nhận số tiền này nên ghi nhận.

[2.5]. Đối với việc thực hiện nghĩa vụ người chết để lại, bà [H](#) (mẹ ông [T7](#)) không đồng ý thực hiện nghĩa vụ của ông [T7](#) chết lại trong phạm vi di sản của ông [T7](#) là không phù hợp với Điều 615 Bộ luật dân sự 2015.

[3]. Về chi phí tố tụng (đo đạc, thẩm định và định giá): Bà [T](#) đã nộp 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) đã chi phí hết. Tại phiên tòa, ông [T1](#) đại diện bà [T](#) tự nguyện chịu nên không buộc bà [T2](#) và những người thừa kế của ông [T7](#) phải chịu số tiền này.

[4]. Về án phí: Căn cứ theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án. Bà [T2](#) phải chịu án phí, bà [H](#) và các con ông [T7](#) được miễn án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 503 và Điều 615 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, Điều 166 Luật đất đai 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận các đương sự như sau:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số 8275, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2022 giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) và ông [Lê Quốc Minh T7](#) với bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) tại thửa đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#) do [Văn phòng C](#) chứng thực.

Hậu quả của việc vô hiệu: Bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) và các đồng thừa kế của ông [Lê Quốc Minh T7](#) gồm bà [Ngô Thị Nguyên T8](#), [Đỗ Thị Tuyết H](#), [Lê Thụy Giáng M](#) và [Lê Minh H1](#) có nghĩa vụ trả bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) 700.000.000 đồng tiền vốn và 50.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#), ông [Lê Quốc Minh T7](#) do bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) đại diện với ông [Võ Quốc T3](#) số 2170, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2023 do [Văn phòng C](#) chứng thực.

Hậu quả của việc vô hiệu: bà [Nguyễn Thị Thu H2](#) phải trả ông [Võ Quốc T3](#) 850.000.000 đồng ([T9](#) trăm năm mươi triệu đồng).

3. Bà [Nguyễn Thị Ngọc T](#) được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 251 tờ bản đồ 31 [xã A, huyện Đ, tỉnh Long An](#). Vị trí đất theo Mảnh trích đo số 109-2023 do [Công ty TNHH Đ1](#) lập ngày 21/6/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại [huyện Đ](#) duyệt ngày 13/7/2023.

4. Bà [Nguyễn Thị Ngọc T](#) và ông [Nguyễn Phương T1](#) trả cho bà [T2](#) và những người thừa kế của ông [T7](#) 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do [Ngân hàng N1](#) quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về chi phí tố tụng do đặc, thẩm định, lập bản vẽ và định giá: Ông [Nguyễn Phương T1](#) và ông [T1](#) đại diện bà [T](#) tự nguyện chịu 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu) đã nộp xong và chi phí hết nên không buộc bà [T2](#) và những người thừa kế của ông [T7](#) giao lại.

6. án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Án phí vô hiệu hợp đồng: Bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) phải chịu 600.000 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước.

6.2. Án phí trả tiền bà [H2](#): bà [T2](#) phải chịu cho cá nhân bà là 17.000.000 đồng, bà [T2](#) phải chịu với tư cách người thừa kế của ông [T7](#) là 4.250.000 đồng. Tổng cộng 21.250.000 đồng án phí dân sự sung vào ngân sách Nhà nước.

6.3. Án phí bà [H2](#) trả tiền cho ông [T3](#): Ông [T3](#) và bà [H2](#) mỗi người chịu 18.750.000 đồng án phí sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền bà [H2](#) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng là 18.200.000 đồng theo các biên lai số 0003668 ngày 22/5/2023 và biên lai số 0003666 ngày 22/5/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Bà [H2](#) phải nộp tiếp 550.000.000 đồng. Số tiền ông [T3](#) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0003667 ngày 22/5/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Ông [T3](#) phải nộp tiếp 18.450.000 đồng.

Buộc bà [Ngô Thị Nguyệt T2](#) phải chịu 9.375.000 đồng (Chín triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. [H3](#) lại cho bà [Nguyễn Thị Ngọc T](#) 12.000.000 đồng theo biên lai số 0008436 ngày 10/4/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

6.4. Án phí bà [T](#) và ông [T1](#) trả tiền bà [T2](#): Bà [T](#) và ông [T1](#) liên đới nộp 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền ông [T1](#) và bà [T2](#) được khấu trừ vào số tiền 1.200.000 đồng theo các biên lai số 0003522, 0003524 và 0003523 cùng ngày 28/4/2023, biên lai số 0003546 ngày 05/5/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

7. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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