

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
QUẬN NINH KIỀU, Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: 136/2023/DS-ST

Ngày: 07/07/2023

V/v: “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

2/ Bà Trần Thị Dung

- *Thư ký phiên tòa:* bà Trần Thị Kiều Trang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* bà Lê Hoàng Dung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 06 và 07 tháng 07 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 267/2020/TLST- DS ngày 25 tháng 08 năm 2020 về “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 444/2023/QĐST- DS ngày 13 tháng 06 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1953 (đã chết).

Địa chỉ: 1 đường B khu N, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1/ Ông Nguyễn Phùng K, sinh năm: 1975

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm: 1979

3/ Bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm: 1983

4/ Ông Nguyễn Phùng M, sinh năm: 1992

5/ Ông Nguyễn Phùng N, sinh năm: 1986

Địa chỉ: 1 đường B khu N, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: ông Trần Văn Đ, sinh năm: 1986 theo giấy ủy quyền ngày 01/12/2022 (có mặt).

Địa chỉ: G H, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- **Bị đơn:** 1/Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1975(có mặt).

Địa chỉ: 1 đường B khu N, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông Tô Văn L, sinh năm: 1983

Địa chỉ: A H, phường A, quận N, TP ..

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tô Văn L: ông Nguyễn Kỳ Việt C theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2023 (có mặt).

Địa chỉ: E T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1/ Văn phòng công chứng Lê Cẩm L1 - công Chứng Viên Lê Cẩm L1.

Địa chỉ: A N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C2: ông Lê Nguyễn N2 theo giấy ủy quyền ngày 26/05/2022 (có mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm: 1958 (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3/ Bà Lưu Ngọc Mai T, sinh năm: 1987

Địa chỉ: A H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Ngọc Mai T: ông Nguyễn Kỳ Việt C theo hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2023 (có mặt).

Địa chỉ: E T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4/ Bà Lương Kim O, sinh năm: 1989 (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: 59B đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- **Người làm chứng:**

1/ Ông Lê Minh H4, sinh năm: 1987 (có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: H khu vực 1, hẻm L, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông Nguyễn Thái E.

Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ Tổ tụng của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thanh H2, ông Nguyễn Phùng K, bà Nguyễn Thị Thanh H1, ông Nguyễn Phùng N, ông Nguyễn Phùng M – ông Trần Văn Đ trình bày: Nguyên đơn căn cứ vào lời thừa nhận của bà N1, bà H3 về việc làm giả đơn có mặt chứng minh nhân dân của bà H4 và kết luận giám định của phòng K1 công an thành phố C xác định chữ ký trên hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyển số 01/2020/TP/SCC-HĐGD của Văn phòng C2 là giả nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyển số 01/2020/TP/SCC-HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyển số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu. Hiện tại, phần đất thửa số 44, tờ bản đồ số 8, diện tích 55,3 m² loại đất ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H00425.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/03/2007 cho ông Nguyễn Phùng K, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị H vào năm 2007, chỉnh lý biến động trang 4 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N ngày 27/07/2020 sang tên ông L nên người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn yêu cầu được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động sang tên các đồng thừa kế của nguyên đơn và yêu cầu các đương sự đang quản lý, sử dụng tài sản giao trả tài sản cho các đồng thừa kế của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tô Văn L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Ngọc Mai T – ông Nguyễn Kỳ Việt C trình bày: ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyển số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 là đúng quy định của pháp luật, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo chỉnh lý biến động trang 4 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N ngày 27/07/2020 là hoàn toàn hợp pháp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu, không đồng ý giao trả phần đất trên cho nguyên đơn vì ông L là người thứ 3 ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa đất và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N1 trình bày: Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Bà H không tặng cho bà N1 căn nhà tại địa chỉ E đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Để ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng thửa đất của bà H, bà N1 đã cùng với bà H3 đã có hành vi gian dối lấy ảnh của bà H3 dán vào đơn có mặt chứng minh nhân dân của bà H để xác nhận tại công an phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Sau khi có đơn có mặt bà N1 và bà H3 cùng nhau đến Văn phòng công chứng Lê Cẩm L1 để ký giấy ủy quyền. Khi ký giấy ủy quyền bà H3 đã giả danh bà H và ký tên của bà H vào Văn bản công chứng. Sau khi làm giấy ủy quyền bà N1 căn cứ vào giấy ủy quyền để ký chuyển nhượng thửa đất cho ông L. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L thật ra chỉ là giả cách cho việc bà N1 vay của ông L số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng). Bà N1 và ông L có thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng nếu bà N1 trả đủ số tiền trên cho ông L thì ông L trả lại quyền sử dụng đất cho bà N1. Tháng đầu sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà N1 có trả cho ông L 150.000.000đ tiền lãi. Vì bằng đã thể hiện rõ ông L cho bà N1 thời hạn 06 tháng để thanh toán và nhận lại tài sản. Ông L có ký văn bản thể hiện đã nhận tiền lãi của bà N1, bà N1 đã nộp biên bản trên cho Cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố C. Bà N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1 và ông L. Buộc ông L trả lại đất cho các đồng thừa kế của bà H và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2- ông Lê Nguyễn N2 trình bày: trình tự, thủ tục thực hiện công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2020, số công chứng 3719, quyển số 01/2020/TP/SCC-HĐGD của Văn phòng C2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyển số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 là đúng theo quy định và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa,

Đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N1 giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tô Văn L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lưu Ngọc Mai T – ông Nguyễn Kỳ Việt C giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2- ông Lê Nguyễn N2 giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- **Về tuân theo pháp luật tố tụng:** Tòa án tiến hành thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, trình tự thụ lý, giao nhận các văn bản tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định về thủ tục tố tụng tại phiên tòa.

- **Về nội dung giải quyết vụ án:** Theo kết luận giám định của phòng K1 công an thành phố C chữ ký trên Hợp đồng ủy quyền là giả nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng thừa kế của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Do hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và ông L vô hiệu. Ông L nhận tài sản chuyển nhượng từ ông T1 là không phù hợp, ông T1 có đơn khiếu nại đối với hành vi nhận tài sản của ông L nên ông L không được xác định là người thứ 3 ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và ông L vô hiệu nên các bên phải giao trả cho nhau những gì

đã nhận. Do đó buộc ông L phải giao trả phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế của bà H, nếu ông L không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế của bà H thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng trên và cấp lại cho các đồng thừa kế của bà H.

Bà O hiện đang quản lý và sử dụng tài sản nên bà O phải có nghĩa vụ trả lại tài sản cho các đồng thừa kế của bà H.

Các đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện vụ án về hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyền số 01/2020/TP/SCC-HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số

1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định: “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Một trong các bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N1 cư trú tại số: 106-108 đường B khu N, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Kim O, bà Nguyễn Thị H3 có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, người làm chứng: ông Lê Minh H4 có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt. Ông Nguyễn Thái E từ chối nhận văn bản tố tụng (bút lục 663, 664, 665) nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Về nguồn gốc đất: Phần đất thửa số 44, tờ bản đồ số 8, diện tích 55,3 m² loại đất ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H00425.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/03/2007 cho ông Nguyễn Phùng K. Ông K tặng cho bà Nguyễn Thị H vào năm 2007. Bà Nguyễn Thị H đã được chỉnh lý biến động sang tên ngày 15/05/2007 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N nên bà H được xác định là chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 06/04/2021 của Trung tâm K2 – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác định phần đất tranh chấp là thửa số 44, tờ bản đồ số 8, diện tích 55,3 m² loại đất ODT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H00425.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/03/2007 cho ông Nguyễn Phùng K, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị H ngày 15/05/2007, chỉnh lý trang 4 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N ngày 27/07/2020 sang tên ông L.

- Theo Chứng thư thẩm định giá số V088/BDS/2023/CT.ĐA ngày 23/05/2023 của công ty TNHH Đ1: Phần đất tranh chấp có giá trị 12.874.227.100đ, phần công trình và vật kiến trúc có giá 587.404.800đ. Tổng giá trị tài sản: 13.461.632.000đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà N1, bà H3 cùng có lỗi cố ý làm giả đơn có mất giấy chứng minh nhân dân của bà H có dán ảnh của bà H3 tại công an phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Sau khi có đơn có mất chứng minh nhân dân của bà H. Bà N1 và bà H3 cùng ký hợp đồng ủy quyền ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyển số 01/2020/TP/SCC-HĐGD tại Văn phòng C2 với nội dung bà H ủy quyền của bà N1 thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 44 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H00425.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/03/2007 cho ông Nguyễn Phùng K chỉnh lý biến động sang tên bà H 2007. Trên cơ sở của hợp đồng ủy quyền bà N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyển số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 cho ông Tô Văn L. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ông L đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo chỉnh lý biến động trang 4 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N ngày 27/07/2020.

Theo kết luận giám định: số 44/KLGD ngày 31/03/2021 của phòng K1 Công an thành phố C kết luận:

Chữ ký có dạng chữ viết tên “H” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký có dạng chữ viết tên “H” do Nguyễn Thị H3 ký thực nghiệm trên tài liệu M1 do cùng một người ký ra.

Chữ viết có nội dung “Tôi đã đọc và đồng ý Nguyễn Thị H” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của bà Nguyễn Thị H3 trên tài liệu mẫu ký hiệu M1, M2 do cùng một người viết ra.

Chữ ký trên hợp đồng ủy quyền chứng ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyển số 01/2020/TP/SCC-HĐGD của Văn phòng C2 là bà H3 ký giả chữ ký của bà H.

Theo quy định tại Điều 139, Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 trường hợp người đại diện biết hoặc phải biết việc xác lập hành vi đại diện là do bị nhầm lẫn, bị lừa dối, bị đe dọa, cưỡng ép mà vẫn xác lập, thực hiện hành vi thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với người được đại diện. Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với người được đại diện. Như vậy, bà N1, bà H3 cùng có lỗi cố ý khi thực hiện hành vi làm giả chữ ký của bà H để ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà H đối với hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 giữ bà N1 và ông L.

Do đó, hợp đồng ủy quyền ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyền số 01/2020/TP/SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật (giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị giới hạn).

Như vậy, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyền số 01/2020/TP/SCC-HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất công chứng ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu là có căn cứ và phù hợp nên được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Thanh N1 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 là hợp đồng giả cách. Thực tế, bà N1 chỉ vay của ông L số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng), ông L đã giao cho bà N1 số tiền 5.000.000.000đ và lập biên bản với nội dung bà N1 chuyển nhượng thửa đất cho ông L và ông L cho bà N1 thời gian để chuộc lại thửa đất. Bà N1 cung cấp chứng cứ là biên bản ngày 06/01/2021 (bút lục: 283) do ông L viết (bản chính Cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố C đang giữ, Tòa án đã trích lục bản sao) với nội dung: Tiền thuê nhà tháng 8: 105.000.000đ, tiền thuế sang tên: 75.000.000đ, Giấy tờ sang đi làm dịch vụ 5.000.000đ và mặt sau của biên bản có nội dung ông L sẽ cho bà N1 chuộc lại tài sản trong thời hạn 06 tháng với giá chuộc lại 5.185.000.000đ đồng. Nội dung bút lục số 283 không thể chứng minh đầy đủ và chính xác việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả cách của hợp đồng vay như bà N1 trình bày.

Tòa án đã trích lục các biên bản ghi lời khai của các đương sự tại cơ quan điều tra và triệu tập đương sự với tư cách là người làm chứng. Ông Lê Minh H4 có văn bản bảo lưu ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Ông Nguyễn Thái E từ chối nhận giấy triệu tập của Tòa án (bút lục 663, 664, 665), ông Lê Thế

A đã đi khỏi địa chỉ cư trú. Các biên bản ghi lời của các đương sự tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố C đã thể hiện:

Bút lục 445 ông H4 trình bày: là không biết sự việc bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng là để giả cách hợp đồng vay tiền của ông L. Bút lục 434 ông H4 trình bày: bà N1 chuyển nhượng thửa đất là giả cách cho hợp đồng vay tiền.

Bút lục 427 ông Thái E trình bày: không biết việc bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng là giả cách của hợp đồng vay. Bút lục 429 ông Thái E trình bày: việc bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng là giả cách của hợp đồng vay.

Bút lục 430, 431 ông Trần H5 trình bày: giữa bà N1 và ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền 3.500.000.000đ, khi giao tiền xong có cho ông 35.000.000đ tiền hoa hồng. Bút lục số 432 ông Trần H5 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1 và ông L là cầm cố để vay tiền.

Bút lục: 441, 442, 443 ông Ngô Sỹ C1 trình bày: không biết chính xác sự việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1 và ông L là chuyển nhượng hay là giả cách hợp đồng vay.

Ông Ngô Sỹ C1 trình bày không biết chính xác sự việc, lời trình bày của ông Lê Minh H4, T, Trần H5 trong các biên bản ghi lời khai tại cơ quan cảnh sát điều tra công an thành phố C là không thống nhất có sự thay đổi lời khai từ “không biết sự việc ký hợp đồng chuyển nhượng để vay tiền” thay đổi thành: “bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng là giả cách của hợp đồng vay”. Lời khai của các đương sự không thống nhất, có sự thay đổi trong lời khai nên không phản ánh trung thực tình tiết của sự việc, do đó không được sử dụng làm chứng cứ để chứng minh tính xác thực của các tình tiết trong vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của ông L và bà Mai T – ông C trình bày: ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 là hợp pháp ông L đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà N1 số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng), đã hoàn thành thủ tục đăng ký trên sổ địa chính và đã được chỉnh lý trang 4 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N ngày 27/07/2020 nên đề nghị xác định ông L là người thứ 03 ngay tình và công nhận phần đất trên cho ông L. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà N1 đã có hành vi gian dối để lập hợp đồng ủy quyền (thực tế bà N1 không được ủy quyền để chuyển nhượng thửa đất) điều này dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và ông L vô hiệu. Theo quy định tại điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015: trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu

nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà N1 vô hiệu, ông L chỉ là người thứ nhất đăng ký quyền sở hữu tài sản từ hợp đồng vô hiệu nên ông L không được xác định là người thứ 3 ngay tình.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C2 – ông Lê Nguyễn N2 trình bày: trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyền số 01/2020/TP/SCC-HĐGD tại Văn phòng C2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 có quy định Công chứng viên yêu cầu người yêu cầu công chứng xuất trình bản chính các giấy tờ để đối chiếu trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch.

Điều 20 Luật Căn cước công dân năm 2014 quy định Thẻ căn cước công dân là giấy tờ tùy thân của công dân Việt Nam có giá trị chứng minh về căn cước công dân của người được cấp thẻ để thực hiện các giao dịch trên lãnh thổ Việt Nam.

Văn phòng C2 ký công chứng hợp đồng ủy quyền căn cứ vào đơn có mặt ngày 08/07/2020 mà không phải là bản chính căn cước công dân (bản chính giấy chứng minh nhân dân) và không yêu cầu cung cấp bản chính căn cước công dân (giấy chứng minh nhân dân) là không đúng với trình tự, thủ tục công chứng. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền không đúng trình tự thủ tục dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD bị vô hiệu. Do đó, Văn phòng C2 có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, các đương sự có ý kiến như sau: đại diện theo ủy quyền của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Văn Đ yêu cầu được nhận lại tài sản là nhà và đất tọa lạc tại số E Q, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ và yêu cầu được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên các đồng

thừa kế của bà H4. Bà Nguyễn Thị Thanh N1, đại diện theo ủy quyền của ông Tô Văn L và bà Mai T – ông Nguyễn Kỳ Việt C, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C2 – ông Lê Nguyễn N2 đều không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu.

Bà Lương Kim O có ký văn bản thỏa thuận ngày 08/04/2021 để thuê căn nhà số E Q, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ và hiện đang đang quản lý và sử dụng căn nhà. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn yêu cầu nhận lại tài sản và buộc bà Lương Kim O có nghĩa vụ di dời và giao trả nhà cho các đồng thừa kế của nguyên đơn. Yêu cầu bà O giao trả nhà là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

Bà Lương Kim O có quyền khởi kiện ông Tô Văn L đối với hợp đồng thỏa thuận ngày 08/04/2021 về việc thuê căn nhà số: E Q, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ khi có yêu cầu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Lương Kim O, bà Nguyễn Thị H3 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt điều này chứng tỏ các đương sự đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá.*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N1 và ông Tô Văn L phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm, 52.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng: 14.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 38.000.000đ chi phí định giá nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 52.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 132, Điều 133, Điều 134, Điều 135, Điều 139, Điều 142, Điều 612 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 20 Luật Căn cước công dân năm 2014.

- Điều 40 Luật Công chứng Công chứng năm 2014.

- Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24 tháng 09 năm 2020

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng thừa kế của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 18/07/2020 số công chứng 3719, quyền số 01/2020/TP/SCC-HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2020 số công chứng 3781, quyền số 1/2020/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2 vô hiệu.

Buộc ông Tô Văn L giao trả cho các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H00425.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/03/2007 cho ông Nguyễn Phùng K, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị H ngày 15/05/2007, chỉnh lý sang tên ông Tô Văn L năm 2020. Trường hợp ông L không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: H00425.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 13/03/2007 cho ông Nguyễn Phùng K, chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị H ngày 15/05/2007, chỉnh lý sang tên ông Tô Văn L năm 2020. Các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 8, diện tích 55,3 m², loại đất ODT (kèm theo bản trích đo địa chính số 40/TTKTTNMT ngày 06/04/2021 của Trung tâm K2 – Sở T).

Buộc bà Lương Kim O có nghĩa vụ di dời và giao trả căn nhà E Q, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho các đồng thừa kế của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số: 09/2020/QĐ-BPKCTT ngày 31/08/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N1 và bị đơn ông Tô Văn L phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N1 và bị đơn ông Tô Văn L phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 52.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Phản tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại chương VIII của bộ luật Tố tụng dân sự.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND Tp.Cần Thơ;
- VKSND Q.Ninh Kiều;
- VKSND TP. Cần Thơ.
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Thị Ngọc Bích