TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 192/2024/DS-PT.
Ngày: 15-4-2024
V/*v: "Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai".*

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. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

- ***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:*** ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 15 tháng 4 năm 2024 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 71/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc *"Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2023/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 101/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024 và Thông báo mở phiên tòa phúc thẩm số 88/TA-TB ngày 20 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1969.

1.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà H: ông Mai Thanh N, sinh năm 1989 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/01/2022)

Địa chỉ liên hệ: số 16 A, ô6, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1947.

2.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1952.

2.3. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1987.

2.4. Chị Bùi Thị Diễm H1, sinh năm 1999.

2.5. Cháu Bùi Thị Diệu H2, sinh năm 2008.

2.6. Cháu Bùi Thị Thanh T1, sinh năm 2010.

2.7. Cháu Bùi Thị Thanh T2, sinh năm 2012.

2.8. Cháu Bùi Thị Thanh T3, sinh năm 2015.

2.9. Cháu Bùi Thanh P.

Người đại diện theo pháp luật của Bùi Thị Diệu H2, Bùi Thị Thanh T1, Bùi Thị Thanh T2, Bùi Thị Thanh T3, Bùi Minh P1: Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Võ Thị Mai T4, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Bà Huỳnh Thị Phương T5, sinh năm 1989.

Địa chỉ: A, ấp A, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Vi T6, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Bà Lê Thị Kim S, sinh năm 1989.

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.5. Bà Hồ Thanh D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số A ấp E, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Huỳnh Văn N1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: số E TCH13, khu phố D, phường T, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 là: ông Chu Văn H3, sinh năm 1971. Địa chỉ: số B đường V, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 06/4/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1: Luật sư Tôn Lâm T7 - Văn phòng L4 – thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

3.7. Bà Hoàng Thị T8, sinh năm 1991.

Địa chỉ: số E TCH13, khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Văn phòng C1

Người đại diện theo pháp luật: Lê Ngọc M - Chức vụ: trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.9. Văn phòng công chứng Trần Hữu T9

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Hữu T9 - Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.10. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn L1 - chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.11. Văn phòng công chứng Trần Văn C

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Văn C - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ: số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đào Thanh L2 - Chức vụ: Phó giám đốc - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.

4. Người kháng cáo: ông Huỳnh Văn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/5/2022, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Mai Thanh N trình bày:

Về hàng thừa kế: ông Bùi Minh V đã chết, hàng thừa kế thứ nhất của ông V gồm có: Cha là ông Bùi Văn L, mẹ là Nguyễn Thị X, vợ là Lê Thị Thanh T, con là Bùi Thị Diễm H1, Bùi Minh P1, Bùi Thị Diệu H2, Bùi Thị Thanh T1, Bùi Thị Thanh T2, Bùi Thị Thanh T3.

Về nội dung vụ án: ông Đ, bà H là chủ sử dụng thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 006911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 03/02/2016, chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất ngày 16/04/2019.

Vì cần tiền trả nợ nên ngày 09/01/2021, ông Đ có vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất trên cho ông Bùi Minh V, số tiền ông Đ vay của ông V là 150.000.000 đồng, lãi suất 4.500.000 đồng/tháng. Việc vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện bằng hình thức hợp đồng ủy quyền ký ngày 09/01/2021 được Văn phòng C2 chứng thực ngày 13/01/2021.

Theo nội dung thỏa thuận giữa ông Đ với ông Bùi Minh V, thì ông V chỉ giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, ông V không được quyền định đoạt, chuyển nhượng sang tên thửa đất số 1040 của ông Đ. Ông Đ đã đóng lãi cho ông V đến tháng 6/2021.

Nay ông Đ, bà H biết được ông V đã chuyển nhượng thửa đất số 1040 của ông Đ cho bà Võ Thị Mai T4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 chứng thực ngày 14/01/2021. Sau đó, bà T4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1040 với bà Huỳnh Thị Phương T5 do Văn phòng C3 chứng thực ngày 29/04/2021. Sau đó, bà T5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1040 với ông Nguyễn Vi T6 do Văn phòng C2 chứng thực ngày 03/12/2021. Ngày 25/01/2022, ông T6 và bà S ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa số 1040 được ký giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là bà Lê Thị Kim S với bên nhận ủy quyền là bà Hồ Thanh D, hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng thực. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền này, bà D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1040 với ông Huỳnh Văn N1. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng thực ngày 10/02/2022.

Do các bên chỉ xác lập hợp đồng vay tài sản nên nay ông Đ, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa vợ chồng ông Đ, bà H với ông Bùi Minh V do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 304, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2021.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Bùi Minh V đại diện cho vợ chồng ông Đ, bà H ký kết với bà Võ Thị Mai T4. Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng nhận số 519, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2021.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa bà Võ Thị Mai T4 với bà Huỳnh Thị Phương T5 do Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng nhận số 6710, quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/04/2021.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa bà Huỳnh Thị Phương T5 với ông Nguyễn Vi T6 do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 6970, quyển số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là bà Lê Thị Kim S với bên nhận ủy quyền Hồ Thanh D,

hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 825, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là Lê Thị Kim S do bà Hồ Thanh D đại diện ký kết với ông Huỳnh Văn N1. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng nhận số 1409, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2022.

- Tuyên hủy các thông báo chỉnh lý biến động tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An gồm: thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 190421-0465/TB - VPĐKĐĐ ngày 22 tháng 04 năm 2021; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 031121-0438/TB - VPĐKĐĐ ngày 08 tháng 11 năm 2021; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 291221- 0607/TB - VPĐKĐĐ ngày 04 tháng 01 năm 2022; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 170222-0359/TB - VPĐKĐĐ ngày 01 tháng 3 năm 2022.

- Ông Đ, bà H yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai đứng tên tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Đ và bà H tự nguyện trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của ông V số tiền đã vay là 150.000.000 đồng.

Bị đơn ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị X trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2022 như sau:

Về hàng thừa kế: Ông Bùi Văn L và bà Nguyễn Thị X là cha mẹ ruột của ông Bùi Minh V, vợ ông V là bà Lê Thị Thanh T, con của V gồm Bùi Thị Diễm H1, Bùi Thị Diệu H2, Bùi Thị Thanh T1, Bùi Thị Thanh T2, Bùi Thị Thanh T10 và Bùi Thanh P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L và bà X không có ý kiến. Việc làm ăn của ông V khi còn sống ông L không biết nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do ông L, bà X tuổi cao, bận đưa đón các cháu đi học nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Huỳnh Văn Nguyên d bà Lê Thị Nhật L3 đại diện trình bày: Ngày 10/02/2022, ông N1 và ông Nguyễn Vi T6, bà Lê Thị Kim S (có đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thanh D) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 338m^2, loại đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 1409 tại Văn phòng C4. Ông N1 đã thanh toán đủ số tiền trên cho bên bán ngay khi ký hợp đồng công chứng, đã nhận bàn giao đất và tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định pháp luật tại Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 08/03/2022, ông N1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật sang tên cho ông N1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ khi nhận bàn giao đất cho đến nay, ông N1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này.

Ngày 17/05/2022, ông N1 nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An liên quan đến tranh chấp giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, diện tích 338m^2 tại địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (bao gồm cả hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N1 với ông Nguyễn Vi T6 và bà Lê Thị Kim S). Lý do là hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ, bà H với ông V là giả tạo, sau đó ông V thông qua ủy quyền này chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị Mai T4.

Ông N1 không biết tranh chấp hợp đồng giữa ông Đ, bà H với ông V hay những người khác vì thửa đất này đã chuyển nhượng nhiều lần (04 lần), qua rất nhiều người trước khi ông nhận chuyển nhượng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên hợp pháp từ ông T6 và bà S, tại thời điểm chuyển nhượng cho ông thì người đứng tên trên Giấy chứng nhận là ông Nguyễn Vi T6, ông không biết ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H là ai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T6, bà S được công chứng theo đúng quy định pháp luật, thửa đất không có tranh chấp hay bị áp dụng biện pháp ngăn chặn bởi bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào. Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cập nhật sang tên cho ông và ông là người đứng tên hợp pháp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 08/3/2022 cho đến nay.

Nay ông N1 yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1409 tại Văn phòng C4 lập ngày 10/02/2022 giữa ông và ông Nguyễn Vi T6, bà Lê Thị Kim S là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Võ Thị Mai T4 trình bày tại bản tự khai ngày 06/06/2022 như sau:

Bà Mai T4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc chuyển nhượng của bà Mai T4 là đúng theo quy định của pháp luật nên bà T4 đã chuyển nhượng diện tích đất tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, diện tích 338m^2 tại địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho người khác, nên không có yêu cầu gì trong vụ án. Trường hợp tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T4 sẽ tranh chấp bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Hồ Thanh D trình bày tại bản tự khai ngày 25/5/2022 như sau: Bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vào ngày 10/02/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Vi T6 và bà Kim S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N1, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng không có tranh chấp, vì vậy bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra bà Mai T4 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày tại công văn số 5655 ngày 26/7/2023: Thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 006911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 03/02/2016.

Ngày 14/01/2021, ông Đ cùng vợ là bà H ủy quyền cho ông V chuyển nhượng đất cho bà Mai T4. Ngày 29/4/2021, bà Mai T4 chuyển nhượng cho bà Phương T5. Ngày 03/12/2021, bà Phương T5 chuyển nhượng cho ông Vi T6. Ngày 10/02/2022, ông Vi T6 cùng vợ là bà Kim S chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn N1. Việc Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện Đ ký cập nhật chỉnh lý biến động trên trang 3, trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đối với yêu cầu của các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên:

Căn cứ 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161; Điều 165, Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122, Điều 124; Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015; căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H về việc "yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H với ông Bùi Minh V do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 304, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2021.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Bùi Minh V đại diện cho vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H ký kết với bà Võ Thị Mai T4. Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng nhận số 519, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2021.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa bà Võ Thị Mai T4 với bà Huỳnh Thị Phương T5 do Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng nhận số 6710, quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/04/2021.

1.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa bà Huỳnh Thị Phương T5 với ông Nguyễn Vi T6 do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 6970, quyển số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021.

1.5. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông Nguyễn

Vi T6 và vợ là bà Lê Thị Kim S với bên nhận ủy quyền Hồ Thanh D, hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 825, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022.

1.6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là Lê Thị Kim S do bà Hồ Thanh D đại diện ký kết với ông Huỳnh Văn N1. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng nhận số 1409, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2022.

1.7. Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất thửa đất 1040 tờ bản đồ số 15 có diện tích 338m^2 tại địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Văn N1 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông N1 không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, C5, Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng tại thửa đất 1040 tờ bản đồ số 15 có diện tích 338m^2 tại địa chỉ Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên theo Mảnh trích đo địa chính số 206/2022 của công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/8/2022 - kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H về việc "yêu cầu hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai" đối với các thông báo chỉnh lý biến động tại thửa 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An gồm: thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 190421-0465/TB - VPĐKĐĐ ngày 22 tháng 04 năm 2021; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 031121-0438/TB - VPĐKĐĐ ngày 08 tháng 11 năm 2021; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 291221-0607/TB - VPĐKĐĐ ngày 04 tháng 01 năm 2022; thông báo về việc

cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 170222-0359/TB - VPĐKĐĐ ngày 01 tháng 3 năm 2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn N1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1409 tại Văn phòng C4 lập ngày 10/02/2022 giữa ông Huỳnh Văn N1 và ông Nguyễn Vi T6, bà Lê Thị Kim S.

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

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, ông Huỳnh Văn N1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự thống nhất biên bản thẩm định ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, chứng thư thẩm định giá ngày 06/6/2023 của Công ty Đ2, Mảnh trích đo địa chính số 206/2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/8/2022; Kết luận giám định ngày 10/11/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là luật sư Tôn Lâm T7 tranh luận: Nguyên đơn không có căn cứ chứng minh việc ủy quyền cho ông V liên quan đến việc vay tiền, bà Huỳnh Thị Phương T5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị Mai T4 là hợp pháp, không ảnh hưởng bởi việc hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn với ông V có hiệu lực hay không, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T5 với ông Nguyễn Vi T6 là hợp pháp, từ đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vi T6 cho ông Huỳnh Văn N1 là hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn N1.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 không có ý kiến tranh luận bổ sung gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về thủ tục: 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: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh luận tại phiên tòa, xét thấy ông Huỳnh Văn N1 kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải liên đới chịu 1.500.000đồng án phí là chưa phù hợp theo quy định pháp luật, trong trường hợp này cần buộc các bị đơn phải liên đới chịu

1.800.000đồng án phí trong phạm vi di sản của ông Bùi Minh V chết để lại, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận tuyên 6 hợp đồng vô hiệu.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn N1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn N1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 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 trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn là ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thanh D, Võ Thị Mai T11 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; bà Lê Thị Thanh T, cháu Bùi Thị Diễm H1, cháu Bùi Thị Diệu H2, cháu Bùi Thị Thanh T1, Bùi Thị Thanh T10, Bùi Thị Thanh T3, Bùi Minh P1, ông Nguyễn Vi T6, bà Lê Thị Kim S, bà Huỳnh Thị Phương T5 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn N1 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Vi T6 với ông Huỳnh Văn N1 là hợp pháp, thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 tại thửa đất số 1040 được ký kết giữa vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H với ông Bùi Minh V do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 304, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2021 và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1040 do ông Bùi Minh V đại diện cho vợ chồng ông Đ, bà H ký kết với bà Võ Thị Mai T4 ngày 14/01/2021, thấy rằng: Ngày 13/01/2021, ông Đ, bà H với ông Bùi Minh V ký kết hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An tại Văn phòng C2 chứng nhận số 304, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Đ, bà H cho rằng giữa các bên chỉ xác lập giao dịch vay tài sản và để đảm bảo cho khoản nợ vay nêu trên thì ông V yêu cầu ông bà phải ký kết hợp đồng ủy quyền. Ông Đ, bà H cung cấp các giấy biên nhận tiền đề ngày 06/02/2021, ngày 06/4/2021, ngày 07/3/2021, ngày 06/5/2021 và ngày 05/6/2021. Theo các giấy biên nhận tiền nêu trên có nội dung *"ông V có nhận của anh Đ và chị H theo hợp đồng mượn tiền 150.000.000 đồng, số tiền 4.500.000 đồng)*. Tại mục người nhận tiền có chữ ký và chữ viết ghi tên ông Bùi Minh V. Tuy ông V đã chết nhưng tại Kết luận giám định số 4693/KL- KTHS ngày 10/11/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại

Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký "Vương" và chữ viết " Bùi Minh V" trong các giấy biên nhận tiền nêu trên là cùng một người ký và viết. Vợ chồng ông Đ xác định thời điểm vay tiền là ngày 09/01/2021, thời điểm này cũng phù hợp với thời điểm các bên xác lập hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 13/01/2021. Giấy biên nhận tiền lần đầu tiên là ngày 06/02/2021 tức là sau 01 tháng kể từ ngày vay tiền theo phía nguyên đơn trình bày và số tiền nhận là 4.500.000đồng là phù hợp với lời khai về số tiền lãi của khoản tiền vay 150.000.000 đồng. Mặt khác, theo quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự 2015 không có quy định các biện pháp bảo đảm cho các giao dịch dân sự là có hợp đồng ủy quyền. Như vậy, có căn cứ xác định giữa các bên có xác lập hợp đồng vay tiền và để đảm bảo cho khoản vay này thì ông Đ, bà H đã ký kết hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V.

[2.1.1] Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 14/01/2021, ông V đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1040, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Bùi Minh V đại diện cho ông Đ, bà H ký kết với bà Võ Thị Mai T4 được Văn phòng C1 chứng thực số 519, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm chuyển nhượng cho bà Mai T4, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 06/6/2023 của Công ty cổ phần Đ2 thì giá thực tế của thửa đất số 1040 tại thời điểm định giá là 1.425.124.000 đồng. Tuy Tòa án không tiến hành định giá giá trị thửa đất tại thời điểm bà T4 nhận chuyển nhượng đất ngày 14/01/2021 (do các đương sự đều không có yêu cầu), nhưng xét thấy giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng cho bà T4 và giá trị thửa đất tại thời điểm Tòa án trưng cầu định giá không có sự biến động lớn. Do đó, việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá là 50.000.000 đồng không phù hợp với giá đất thực tế tại địa phương. Ngoài ra, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022, hiện trạng thửa đất số 1040 trên đất có hàng rào tường gạch, cột bê tông, lưới rào B40, trụ cổng cột xi măng, cửa cổng bằng lưới rào B40 và một số cây trồng trên đất. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H (có ông V là người đại diện theo ủy quyền) với bà Mai T4 thì các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bao gồm tài sản trên đất. Toàn bộ tài sản trên đất này đều do vợ chồng ông Đ xây dựng trước đó và vẫn quản lý, sử dụng cho đến khi xảy ra tranh chấp với ông N1. Như vậy, giữa các bên chỉ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt thủ tục giấy tờ, không có việc tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế theo quy định pháp luật.

[2.1.2] Từ những căn cứ trên: Có căn cứ xác định giữa ông Đ, bà H có vay tiền của ông V số tiền 150.000.000 đồng, không phải uỷ quyền định đoạt thửa đất số 1040 và hợp đồng uỷ quyền ngày 09/01/2021 giữa ông Đ, bà H với ông V là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa vợ chồng ông Đ, bà H với ông Bùi Minh V do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận ngày 13/01/2021 là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 1040 giữa bà Võ Thị Mai T4 với bà Huỳnh Thị Phương T5 ngày 29/04/2021; giữa bà Huỳnh Thị Phương T5 với ông Nguyễn Vi T6 ngày 03/12/2021; hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là bà Lê Thị Kim S với bên nhận ủy quyền là bà Hồ Thanh D ngày 25/01/2022; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là Lê Thị Kim S do bà Hồ Thanh D đại diện ký kết với ông Huỳnh Văn N1 ngày 18/01/2022, thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Văn N1 đều cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông T6, bà S đối với thửa đất số 1040 là hợp pháp, ông N1 đã nhận bàn giao đất từ ông T6, bà S và hiện tại ông N1 đang quản lý, sử dụng thửa đất số 1040. Tuy nhiên, như đã phân tích nêu trên, căn cứ theo các biên bản lấy lời khai và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà thể hiện hiện trạng trên thửa đất số 1040 có hàng rào kết cấu tường xây gạch, cột bê tông, lưới rào B40, trụ cổng bằng cột xi măng, cửa cổng bằng lưới rào B40 được xây dựng năm 2016 và các loại cây trồng trên đất như: cây xoài, cây bằng lăng, cây ca cao… Tất cả, các tài sản trên đất đều do ông Đ, bà H tạo lập, trồng và hiện tại ông Đ, bà H vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng, ông N1 không có thời gian nào quản lý, sử dụng thửa đất số 1040 như người đại diện theo uỷ quyền của ông N1 trình bày. Ngoài ra, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông T6, bà S tại thửa đất số 1040 chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng tài sản khác gắn liền với đất là không đúng quy đinh pháp luật. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000đồng thấp hơn nhiều lần so với giá trị thực tế của thửa đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 06/6/2023 của Công ty Đ2 là 1.425.124.000 đồng.

[2.2.1] Người đại diện theo ủy quyền của ông N1 cho rằng ông N1 là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 là không có căn cứ, bởi vì thực tế trên thửa đất số 1040 có tài sản khác gắn liền với đất, khi nhận chuyển nhượng ông N1 không tiến hành xuống thửa đất kiểm tra hiện trạng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay thì ông N1 cũng không sử dụng đất mà do ông Đ, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng. Đồng thời, ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2022 là sau khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H. Do đó, không có căn cứ xác định ông N1 là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T6, bà S.

[2.2.2] Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1040 giữa bà Võ Thị Mai T4 với bà Huỳnh Thị Phương T5 ngày 29/04/2021; giữa bà Huỳnh Thị Phương T5 với ông Nguyễn Vi T6 ngày 03/12/2021; hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là bà Lê Thị Kim S với bên nhận ủy quyền là bà Hồ Thanh D ngày 25/01/2022; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là Lê Thị Kim S do bà Hồ Thanh D đại diện ký kết với ông Huỳnh Văn N1 ngày 10/02/2022 là có căn cứ. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N1 về việc công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1409 tại Văn phòng C4 lập ngày 10/02/2022 giữa ông và ông Nguyễn Vi T6, bà Lê Thị Kim S là phù hợp.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ chấp nhận; kháng cáo của ông Huỳnh Văn N1 không có căn cứ nên không chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải liên đới chịu 1.500.000đồng án phí là chưa phù hợp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, trong trường hợp này phải buộc các bị đơn phải liên đới chịu 1.800.000đồng án phí, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận tuyên 6 hợp đồng vô hiệu.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Văn N1 phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn N1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 181/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 161; Điều 165, Điều 228, Điều 266, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 122, Điều 124; Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 26; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H về việc "yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H với ông Bùi Minh V do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 304, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2021.

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Bùi Minh V đại diện cho vợ chồng ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H ký kết với bà Võ Thị Mai T4. Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng nhận số 519, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2021.

1.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa bà Võ Thị Mai T4 với bà Huỳnh Thị Phương T5 do Văn phòng công chứng Trần Văn C chứng nhận số 6710, quyển số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/04/2021.

1.4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa bà Huỳnh Thị Phương T5 với ông Nguyễn Vi T6 do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 6970, quyển số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021.

1.5. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được ký giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là bà Lê Thị Kim S với bên nhận ủy quyền Hồ Thanh D, hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T9 chứng nhận số 825, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2022.

1.6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An giữa ông Nguyễn Vi T6 và vợ là Lê Thị Kim S do bà Hồ Thanh D đại diện ký kết với ông Huỳnh Văn N1. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1 chứng nhận số 1409, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2022.

1.7. Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, diện tích đo thực tế 338m^2, loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.8. Ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 1040, tờ bản đồ số 15, diện tích đo thực tế 338m^2 tại địa chỉ Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai. Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại Mảnh trích đo địa chính số 206/2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 30/8/2022.

Ông Huỳnh Văn N1 có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số CD 006911 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Trần Văn Đ ngày 03//2/2016, đã cập nhật biến động sang tên ông Huỳnh Văn N1 ngày 08/3/2022 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H theo quy định của pháp luật. Trường hợp, ông N1 không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện Đ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị H về việc "yêu cầu hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai" đối với các thông báo chỉnh lý biến động tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An gồm: thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 190421-0465/TB -VPĐKĐĐ ngày 22 tháng 04 năm 2021; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 031121-0438/TB - VPĐKĐĐ ngày 08 tháng 11 năm 2021; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 291221-0607/TB - VPĐKĐĐ ngày 04 tháng 01 năm 2022; thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính số 170222-0359/TB - VPĐKĐĐ ngày 01 tháng 3 năm 2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn N1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1409 tại Văn phòng C4 lập ngày 10/02/2022 giữa ông Huỳnh Văn N1 và ông Nguyễn Vi T6, bà Lê Thị Kim S.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 38.000.000 đồng, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu số tiền này. Ông Đ và bà H đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Bùi Văn L, bà Nguyễn Thị X, bà Lê Thị Thanh T, Bùi Thị Diễm H1, Bùi Thị Diệu H2, Bùi Thị Thanh T1, Bùi Thị Thanh T10, Bùi Thị Thanh T3, Bùi Thanh P có nghĩa vụ liên đới chịu 1.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm trong phạm vi di sản của ông Bùi Minh V chết để lại.

5.2. Buộc ông Huỳnh Văn N1 phải chịu tiền 300.000 đồng án phí, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003574 ngày 10/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

5.3. Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị H không phải chịu tiền án phí. H4 lại cho ông Đ, bà H 3.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009524; 0009525 ngày 14/01/2022 và 0006556; 0006557 ngày 17/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn N1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông N1 đã tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0005715 ngày 20/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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 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 Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- 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