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

Bản án số: 266/2023/DS-ST
Ngày: 27 - 9 - 2023
"Về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Vụ
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Chí Lin;
Bà Trần Thị Đổi.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Lệ Quân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Mạnh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 về "yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 339/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 251/2023/QĐST – DS ngày 05/9/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Trần Thị Ngọc A, sinh năm 1959.

Địa chỉ: ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà An là ông Thân Trung Đ, sinh năm 1974;

Địa chỉ: số 2C/1 Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện C, tỉnh Long An. (theo giấy ủy quyền ngày 05/01/2022)

- *Bị đơn:* ông Lê Cao Anh D, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp Thuận Hòa 1, xã Hòa Khánh N, huyện C, tỉnh Long An

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

1. Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số 54/16 Nguyễn Cư Trinh, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Đặng Thị Bạch Tr, sinh năm 1988. Địa chỉ: số 1005/18 Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Thanh Nh, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh T, huyện C, tỉnh Long An.

4. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh T, huyện C, tỉnh Long An.

5. Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh do ông Lê Ngọc Minh – chức vụ: trưởng Văn phòng công chứng làm đại diện. Địa chỉ trụ sở: ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: số 137 Quốc lộ 1A, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/8/2022, 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 Thân Trung Đ trình bày:

Bà Trần Thị Ngọc A là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 2.822 m^2 số phát hành CI 604672, số GCNCS 00933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long an cấp ngày 30/5/2017 thuộc tài sản riêng của bà An được nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị Ngọc A biết ông Lê Cao Anh D là người làm các dịch vụ nhà đất nên nhờ ông D đi lập các thủ tục chỉnh lý đường đi cho phần đất có giái trị, do không hiểu luật nên nội dung ủy quyền do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh lập thêm các nội dung ngoài ý muốn như cho ông D được quyền thế chấp, chuyển nhượng nhưng ông D lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà An cho ông Q.

Nhận thấy việc làm của ông Lê Cao Anh D ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Ngọc A nên bà An yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa:

Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền 12/01/2021 được ký kết giữa bà Trần Thị Ngọc A với ông Lê Cao Anh D do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 435, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2021.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 143, tờ bản đồ số 33 tọa lạc: ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Lê Cao Anh D đại diện cho bà An ký kết với ông Nguyễn Ngọc

Q. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 10099, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Trần Ngọc Q trình bày: vào ngày 25/10/2021, bà Trần Thị Ngọc A (qua đại diện ủy quyền là ông Lê Cao Anh D) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.822m^2 đất chuyên trồng lúa nước thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 33, tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng số 10099 tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh. Ông Q đã thanh toán đủ số tiền trên cho bên bán ngay khi ký hợp đồng công chứng, nhưng chưa tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định pháp luật do đất có tranh chấp. Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 143, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Lê Cao Anh D đại diện cho bà An ký kết với ông Nguyễn Ngọc Q. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 10099, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2021. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Q sẽ yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh trình bày tại công văn số 76 ngày 06/12/2022 như sau:

Vào ngày 12/01/2021 Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Ngọc A với ông Lê Cao Anh D do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 435, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2021.

Vào ngày 25/10/2021 Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 143, tờ bản đồ số 33 tọa lạc: ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An từ ông Lê Cao Anh D đại diện cho bà An sang cho ông Nguyễn Ngọc Q. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 10099, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2021.

Sau khi xem xét giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh xác nhận đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường trình bày tại công văn số 9037 ngày 27/12/2022: Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 33, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn Nghĩ và được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 715485 ngày 21/6/2011.

Ngày 28/4/2017 ông Trần Văn Nghĩ lập hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Ngọc An sau đó bà An được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 604672 ngày 30/5/2017.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Quý không có yêu cầu độc lập.

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 số 358/17/08/2023/TĐG LA - BĐS ngày 17/8/2023 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức, Mảnh trích đo địa chính số 262/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 18/10/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền nghĩa vụ và chấp hành nội quy phiên tòa do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 16/8/2019 bà A ký Hợp đồng ủy quyền (toàn phần) cho ông D thửa đất số 143, diện tích 2.822 m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận. Ngày 12/01/2021, bà A ký Hợp đồng ủy quyền (toàn phần) cho ông D thửa đất số 143 nêu trên, được Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận. Ngày 25/10/2021, ông D đại diện ủy quyền cho bà A ký chuyển nhượng cho ông Q thửa đất số 143 nêu trên, sau khi Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà A và đến ngày 17/01/2022 Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông Q vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên, cấp, điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông D cho rằng đã giao đủ tiền cho bà A và ông Nh (em bà A), tuy nhiên căn cứ Hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2021 (có dấu hiệu chỉnh sửa ngày) thì bên nhận đặt cọc là ông Nh, không phải bà A, trong khi bà A là chủ sử dụng đất, nội dung đặt cọc cũng thể hiện người nhận số tiền là ông Nh (tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng), do đó việc bà A xác định không nhận tiền từ ông D là có cơ sở. Ông D cho rằng nhận chuyển nhượng đất bằng hình thức ủy quyền từ bà A

nhưng theo hợp đồng đặt cọc nêu trên thể hiện việc ký đặt cọc giữa ông D và ông Nh là thực hiện sau thời điểm bà A ký ủy quyền cho ông D (ký ủy quyền ngày 12/01/2021, hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021). Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền do bị nhầm lẫn là có căn cứ chấp nhận.

Ông Q nhận chuyển nhượng từ tháng 10/2021 nhưng đến tháng thời điểm khởi kiện là tháng 01/2022 vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên, điều chỉnh hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực do chưa đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai, do hợp đồng ủy quyền vô hiệu, ông Q không thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình do tài sản chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cũng bị vô hiệu. Hậu quả hợp đồng vô hiệu tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu nên không xem xét.

Từ các phân tích và chứng cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các giao dịch liên quan đến thửa đất số 143, diện tích 2.822 m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An vô hiệu. Bị đơn không có ý kiến. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: bà Trần Thị Ngọc A khởi kiện nên được xác định là nguyên đơn; Bị đơn là ông Lê Cao Anh D; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Ngọc Q, ông Trần Thanh Nh, bà Đặng Thị Bạch Tr và Môi trường tỉnh Long An. Việc uỷ quyền của các đương sự hợp lệ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc Q đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

[3] Về việc vắng mặt của đương sự.

Nguyên đơn là bà Trần Thị Ngọc A có người đại diện theo ủy quyền là ông Thân Trung Đ có mặt; Bị đơn là ông Lê Cao Anh D vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc Q, có mặt; ông Trần Thanh Nh, bà Đặng Thị Bạch Tr vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Những nội dung đương sự thống nhất:

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 số 358/17/08/2023/TĐG LA - BĐS ngày 17/8/2023 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức, Mảnh trích đo địa chính số 262/2022 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 18/10/2022.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc A, thấy rằng:

[5.1] Bà Trần Thị Ngọc A là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng thửa đất số 143 tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 2.822 m^2 số phát hành CI 604672, số GCNCS 00933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long an cấp ngày 30/5/2017 thuộc tài sản riêng của bà A được nhận tặng cho quyền sử dụng đất, do chỗ quen biết nên 16/8/2019 bà An ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Dũng thửa đất số 143, diện tích 2.822 m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh

Đến ngày 12/01/2021, bà A ký Hợp đồng ủy quyền cho ông D thửa đất số 143, tờ bản đồ số 33, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đến ngày 25/10/2021, ông Lê Cao Anh D đại diện ủy quyền cho bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Q thửa đất số 143, tờ bản đồ số 33, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc: ấp ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, sau khi Tòa án thụ lý vụ án bà Trần Thị Ngọc A yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, vậy nên ông Q vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên, cấp, điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền ngày 07/5/2021 (có dấu hiệu chỉnh sửa ngày) thể hiện đại diện bên bán là ông Trần Thanh Nh và bên mua là Lê Cao Anh D, hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 33, loại đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Trần Thị Ngọc A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, lần 01 số tiền 700.000.000 đồng, do đó việc bà Trần Thị Ngọc A xác định không nhận tiền từ ông D là có cơ sở. Ông Lê Cao Anh D cho rằng nhận chuyển nhượng đất bằng hình thức ủy quyền từ bà A nhưng theo hợp đồng đặt cọc nêu trên thể hiện việc ký đặt cọc giữa ông D và ông Nh là thực hiện sau thời điểm bà A ký ủy quyền cho ông Dũng (ký ủy quyền ngày 12/01/2021, hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021). Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền do bị nhầm lẫn là có căn cứ chấp nhận.

[5.2.] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 143, tờ bản đồ số 33 tọa lạc: ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Lê Cao Anh D đại diện cho bà An ký kết với ông Nguyễn Ngọc Q. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 10099, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2021, thấy rằng: ngày 25/10/2021 tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh ông Lê Cao Anh D đại diện cho bà An ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 143, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với ông Nguyễn Ngọc Q với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng nhưng đến tháng thời điểm bà A khởi kiện ông Quý vẫn chưa tiến hành thủ tục sang tên, điều chỉnh hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực do chưa đăng ký theo quy định của pháp luật đất đai, do hợp đồng ủy quyền vô hiệu, ông Quý không thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình do tài sản chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cũng bị vô hiệu.

Từ những phân tích trên, có sở sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền 12/01/2021 được ký kết giữa bà Trần Thị Ngọc A với ông Lê Cao Anh D do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 435, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2021 và tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 143, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Lê Cao Anh D đại diện cho bà An ký kết với ông Nguyễn Ngọc Q. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 10099, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2021.

Xét quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đã được giải thích về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[7] Về chi phí tố tụng: tổng cộng là 28.500.000 đồng, số tiền này bị đơn phải chịu do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu. Số tiền này bà An đã nộp và chi phí xong, ông Dũngcó nghĩa vụ nộp số tiền 28.500.000 đồng đồng để trả cho Ngọc An.

[8] Về án phí dân sự sở thẩm: nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 600.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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 bà Trần Thị Ngọc A 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 ngày 12/01/2021 được ký kết giữa bà Trần Thị Ngọc A với ông Lê Cao Anh D do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 435, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2021

1.2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do ông Lê Cao Anh Dũng đại diện cho bà An ký kết với ông Nguyễn Ngọc Quý. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng nhận số 10099, quyển số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2021.

Ông Trần Ngọc Q có nghĩa vụ trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa thửa đất số 143, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Trần Thị Ngọc A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại tại Mảnh trích đo địa chính số 262/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 18/10/2022 – gửi kèm theo bản án).

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An 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 chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lê Cao Anh D phải chịu tổng cộng là 28.500.000 đồng. Số tiền này bà A đã nộp và chi phí xong, ông D có nghĩa vụ nộp lại số tiền 28.500.000 đồng đồng để trả cho Trần Thị Ngọc A.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Cao Anh D có nghĩa vụ chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo: Án xét xử công khai sơ thẩm, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết 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 bản sao án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

7. 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, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- CC. THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, án văn.

Nguyễn Thị Vụ