

**TÒA ÁN NH DÂN
HUYỆN THANH PHÚ
TỈNH BT**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2025/DS-ST

Ngày 11-03-2025.

*V/v tranh chấp “ Tranh chấp liên
quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu; Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.*

NH DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NH DÂN HUYỆN THANH PHÚ – TỈNH BT

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị V.

Các Hội thẩm nH dân:

1. Ông Võ Văn Hiên.
2. Bà Phan Thị Cẩm Hồng.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Sĩ- Thư ký Tòa án nH dân huyện Thanh Phú, tỉnh BT.

Đại diện Viện kiểm sát nH dân huyện Thanh Phú: Ông Nguyễn Phú Quý– Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 03 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nH dân huyện Thanh Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2023 về việc: “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 17/2025/QĐST-DS ngày 18/02/2025 của TAND huyện Thanh Phú, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1976; Địa chỉ: ấp THB, thị trấn P, huyện P, tỉnh BT.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Lê Thị Thanh N, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp MN, xã NĐ, huyện MCN, tỉnh BT. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị V, sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp PT1, xã CS, huyện MCN, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị V: Anh Lý T T, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp AH, xã AT, huyện MCN, tỉnh BT. Anh T yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Anh Võ Hồng T, sinh năm 1986; Địa chỉ: PĐP, phường 4, thành phố BT, tỉnh BT.

- Chị Ngô Thị L, sinh năm 1990; Địa chỉ: TTA, xã TT, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T và chị L: Anh Trần Minh T, sinh năm 1995; Địa chỉ: ấp BH, thị trấn BD, huyện BD, tỉnh BT; Anh Phạm Quang H, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp GK, xã PL, huyện BD, tỉnh BT. Anh H và anh T yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Chị Ngô Thị T, sinh năm 1992; Địa chỉ: TTA, xã TT, thành phố PTh, tỉnh BT. Chị T có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

- Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH; Địa chỉ: kp3, phường PK, thành phố BT, tỉnh BT. Người đại diện theo pháp luật: Chị Huỳnh Đoàn NH- Trưởng Văn phòng. Chị H yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Chị Thạch Thị SR, sinh năm 1976; Địa chỉ: 20/2 ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh BT. Chị SR có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp quyền sử dụng đất thửa đất số 948, tờ bản đồ 6, tọa lạc ấp THB, thị trấn P, huyện Thạnh Phú, tỉnh BT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR312940, cấp ngày 10/4/2019.

Do nhu cầu cần vốn làm ăn nhưng vay ngân hàng thủ tục rắc rối, qua giới thiệu ông D biết bà Trần Thị V thì bà V nói có khả năng vay được số tiền nhiều hơn nên ông D và bà V thỏa thuận vay tiền bằng hình thức như sau: Bà V cho ông D vay số tiền là 80.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận bằng lời nói, lãi 800.000 đồng/tháng, để làm tin bà V yêu cầu ký cho bà Giấy uỷ quyền thửa đất số 948 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp THB, thị trấn P, huyện Thạnh Phú, tỉnh BT theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR312940, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS11969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 10/4/2019.

Vào ngày 31/5/2022, ông D và bà Trần Thị V đến Văn Phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH, địa chỉ: phường PK, thành phố BT, tỉnh BT để ký văn bản thỏa thuận, giấy uỷ quyền. Bà Trần Thị V có giao cho ông D số tiền tiền 80.000.000 đồng.

Trong văn bản thỏa thuận đã ký kết tại phòng công chứng Huỳnh Đoàn NH có nêu rõ nội dung: Trong thời gian 06 (sáu) tháng nếu ông D có nhu cầu nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì hai bên sẽ hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký. Trong thời gian 02 (hai) tháng liên tiếp nếu ông D không thanh toán phí lưu cư mà thực tế đây là tiền lãi theo thỏa thuận bằng lời nói đã nêu ở trên thì bà V được quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên. Thực hiện hợp đồng vợ ông D có chuyển tiền trả lãi cho bà V số tiền là 2.000.000 đồng.

Trên thửa đất 948 có nhà ở của ông D kết cấu nền gạch, vách tường, mái lợp tôn, chiều dài 17m, chiều rộng 7,5m, diện tích 127,5m² hiện ông D vẫn sử dụng. Ông D chỉ thế chấp đất vay tiền của bà V, do không hiểu biết pháp luật nên ông D ký giấy uỷ quyền như kể trên. Khi biết được sự việc ông D nhiều lần liên lạc với bà V để yêu cầu

bà V trả lại quyền sử dụng đất cho ông D, ông D đồng ý hoàn lại số tiền đã vay cũng như thanh toán tiền phí đầy đủ cho bà V nhưng bà Trần Thị V trốn tránh không giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D.

Từ ngày 31/5/2022 đến nay ông D và bà SR vẫn là người trực tiếp sử dụng đất và nhà, căn nhà là tài sản duy nhất của ông D và bà SR nên ông D và bà SR không còn chỗ ở nào khác. Ông T cho rằng có yêu cầu ông D bàn giao đất là không đúng sự thật, ông T không lần nào yêu cầu ông D giao đất.

Ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố giấy uỷ quyền ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị V chứng thực số 605, quyền số 01/2022-SCT/CK,ĐC tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH ngày 31/5/2022 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị V được Công chứng chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH số 4785, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2024 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Văn D mà đại diện ký kết hợp đồng là bà Trần Thị V với ông Võ Hồng T đối với thửa đất 948 tờ bản đồ số 06 toạ lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh BT, số 4786, quyền số 01/20222 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2022 là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông D không yêu cầu giải quyết.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng T; bà Ngô Thị L với bà Ngô Thị T đối với thửa đất 948 tờ bản đồ số 06 toạ lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh BT số 9154, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2022 là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu ông D không yêu cầu giải quyết.

- Ông D đồng ý trả lại cho bà Trần Thị V số tiền đã vay là 80.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 31/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 34 tháng 10 ngày $\times 1\%/tháng = 27.466.000$ đồng nhưng ông D yêu cầu khấu trừ 2.000.000 đồng mà bà SR chuyển khoản cho bà V vào ngày 13/8/2022, số còn lại ông D đồng ý trả cho bà V là 25.466.000 đồng.

Nếu ông T rút toàn bộ yêu cầu đối với ông D thì ông D đồng ý, không có ý kiến gì.

Ông D đồng ý với kết quả đo đạc và định giá ngày 01/8/2023; Đối với chi phí tố tụng ông D yêu cầu giải quyết theo quy định.

Ông D không yêu cầu hay trình bày gì T.

Theo bản tự khai ngày 18/9/2024 người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị V trình bày:

Vào ngày 31/5/2022, ông D và bà Trần Thị V đến Văn Phòng Công Chứng Huỳnh Đoàn NH, địa chỉ: phường PK, thành phố BT, tỉnh BT để ký văn bản thỏa thuận, giấy uỷ quyền. Bà Trần Thị V có giao cho ông D số tiền tiền 80.000.000 đồng.

Vào ngày 01/6/2022, ông Nguyễn Văn D có làm hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị V được quyền thay mặt ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 354,9m² thuộc thửa đất số 948 tờ bản đồ 6 toạ lạc tại thị trấn

Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT do ông Nguyễn Văn D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày bà V đại diện cho ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T với số tiền là 300.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi giá 50.000.000 đồng nhằm mục đích để trốn thuế. Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giữa bà V với ông T đã thực hiện xong, ngày 21/6/2022 ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà V chuyển nhượng đất cho ông T thì các bên có thỏa thuận gì về tài sản trên đất hay không và các bên có bàn giao tài sản hay chưa thì anh không rõ. Sau đó ông T, bà L chuyển nhượng đất cho bà T như thế nào thì bà V không biết. Mục đích ông D giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là đảm bảo cho khoản tiền 80.000.000 đồng chứ ông D không chuyển nhượng đất cho bà V. Khi bà V chuyển nhượng cho ông T thì bà V có thông báo cho ông D biết hay không thì anh không rõ.

Bà V đồng ý tuyên bố Giấy ủy quyền được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị V công chứng số 605 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH ngày 31/5/2022; Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị V được Công chứng chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH ngày 01/6/2022; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Văn D mà đại diện ký kết hợp đồng là bà Trần Thị V với ông Võ Hồng T đối với Thửa đất số 948, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp THB, thị trấn P, huyện Thanh Phú, tỉnh BT là vô hiệu. Nếu ông D đồng ý trả lại cho bà Trần Thị V số tiền đã vay là 80.000.000 đồng và tiền lãi là 1%/tháng tính từ ngày 31/5/2022 đến khi xét xử sơ thẩm thì bà V đồng ý. Bà V đồng ý khấu trừ 2.000.000 đồng mà ông D chuyển khoản cho bà V vào ngày 13/8/2022. Nếu trong vụ án này ông T, bà L và bà T không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với bà V thì bà V cũng không có ý kiến gì.

Bà V đồng ý với kết quả đo đạc và định giá ngày 01/8/2023. Bà V không đồng ý liên đới với ông D giao trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng. Bà V đồng ý giao trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng.

Bà V không trình bày hay yêu cầu gì T.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồng T, bà Ngô Thị L trình bày:
Vào ngày 01/6/2022, ông Nguyễn Văn D có làm hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị V được quyền thay mặt ông Nguyễn Văn D chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 354,9m² thuộc thửa đất số 948 tờ bản đồ 6 tọa lạc tại thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT do ông Nguyễn Văn D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 01/6/2022 bà Trần Thị V thay mặt ông Nguyễn Văn D làm thủ tục chuyển nhượng phần đất có diện tích 354,9m² thuộc thửa đất số 948 tờ bản đồ 6 tọa lạc tại thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT cho ông T với số tiền là 300.000.000 đồng, ông T đã thanh toán số tiền trên và có lập giấy giao nhận tiền. Ngày 20/6/2022 ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền đất đối với thửa đất trên.

Sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có yêu cầu ông Nguyễn Văn D giao quyền sử dụng đất cho ông T để ông T thực hiện quyền sử dụng đất của mình nhưng ông Nguyễn Văn D vẫn không thực hiện.

Ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Nguyễn Văn D phần đất có diện tích 354,9m² thuộc thửa đất số 948 tờ bản đồ 6 tọa lạc tại thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà V p H có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông T với số tiền là 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông T với số tiền là 100.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu ngày 17/3/2025, ông T tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu đối với ông D và bà V. Trong vụ án này ông T không yêu cầu hay tranh chấp gì nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu sau này có tranh chấp thì ông T sẽ khởi kiện thanh vụ án khác.

Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 22/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị SR trình bày:

Bà đồng ý với lời trình bày của ông D tại đơn khởi kiện. Bà là vợ của ông D, sau khi bà V đưa cho vợ chồng bà 80.000.000 đồng thì vợ chồng bà có chuyển khoản đóng lãi cho bà V số tiền là 2.000.000 đồng vào ngày 13/8/2022. Khi ký tên vào hợp đồng thì vợ chồng bà cứ nghĩ là ký tên ủy quyền cho bà V đứng ra vay vốn dùm cho vợ chồng bà ở Ngân hàng chứ không p H ký để giao đất, nhà. Sau 02 tháng vợ chồng bà có liên hệ với bà V để trả tiền, bà V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà thì bà V đồng ý nhưng khi vợ chồng đem tiền đến nhà yêu cầu bà V cho chuộc lại thì bà V từ chối, rồi trốn đi, vợ chồng bà không liên hệ được. Lúc đó, bà nghe nói lại bà V đã chuyển nhượng đất của vợ chồng bà cho người khác nên ông D khởi kiện.

Bà khẳng định tại thửa đất 948 tờ bản đồ số 06 tọa lạc thị trấn Thanh Phú có nguồn gốc của gia đình ông D tặng cho ông D, trên đất có căn nhà kiên cố do vợ chồng bà xây dựng vào năm 2019. Do cần vốn làm ăn nên vợ chồng bà có vay tiền của bà V là 80.000.000 đồng chứ không có bán đất cho bà V, vợ chồng bà có trả lãi cho bà V như cam kết. Hiện trên đất có căn nhà của vợ chồng bà và đây là nơi ở duy nhất của gia đình. Gia đình bà vẫn sinh sống trên thửa đất này từ đó cho đến nay. Bà cùng ý kiến và yêu cầu của ông D, bà đồng ý liên đới với ông D trả cho bà V số tiền 80.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 31/5/2022 cho đến khi nào Tòa án giải quyết xong vụ án.

Theo Văn bản số 38/CV-VPCC ngày 04/3/2025 người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn NH trình bày:

Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn NH thực hiện việc chứng nhận các hợp đồng, giao dịch theo yêu cầu của các đương sự đúng theo quy định của pháp luật, trước khi Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn NH chứng nhận các văn bản, các bên tham gia giao dịch đã được xem, đọc, hiểu rõ nội dung của hợp đồng và được nghe Công chứng viên giải thích rõ nội dung cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên khi giao kết hợp đồng, các bên thống nhất tất cả các nội dung trong hợp đồng mới tiến hành giao

kết và công chứng viên chứng nhận hợp đồng. Do đó, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án xem xét, giải thích theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó do bận công việc nên Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn NH đề nghị Tòa án nH dân huyện Thanh Phú, tỉnh BT cho Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn NH được vắng mặt trong quá trình giải quyết toàn bộ vụ án nêu trên.

Theo đơn từ chối tham gia xét xử chị Ngô Thị T trình bày: Ông Võ Hồng T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông D phần đất có diện tích 354,9m² thuộc thửa đất số 948 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT. Buộc ông Nguyễn Văn D p H trả lại cho ông Võ Hồng T với số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Võ Hồng T với số tiền là 100.000.000 đồng. Do tôi không có tranh chấp với ông Võ Hồng T. Nay tôi làm này đề nghị Tòa án nH dân huyện Thanh Phú xét xử vắng mặt tôi. Tôi cam kết không khiếu nại về sau. Nếu sau này tôi có tranh chấp với ông Võ Hồng T, tôi giải quyết tranh chấp bằng một án á khác.

Tài sản tranh chấp được xem xét thẩm định giá cụ thể như sau:

1. Nhà chính: Móng cột dầm bê tông cốt thép tường bao che ngăn phòng xây gạch dày 10cm, đã tô, chưa quét vôi, không trần, nền lát gạch ceramic, mái tole firôximăng, tỷ lệ còn lại 80%, đơn giá 2.850.000 đồng/m². Thành tiền: (2.850.000 đồng-133.000)x7,2mx17,5mx80%x 93%= 254.702.000 đồng.

2. Mái che: Nền xi măng, mái tole, đơn giá 314.000 đồng/m², tỷ lệ sử dụng còn lại 70%. Thành tiền: 314.000 đồng x (12,2x4,5 +10 x 5)x70%= 23.057.000 đồng.

3. Mái che sau: Nền đất, mái tole, tỷ lệ sử dụng còn lại 70%, đơn giá 205.000 đồng/m². Thành tiền 205.000 x (7,5x5+2,5x2)x70%= 6.098.000 đồng.

4. Hàng rào lưới B40 trụ gỗ, tỷ lệ sử dụng còn lại 50%; đơn giá 157.000 đồng/m². Thành tiền 157.000 đồng x15.1,5x50%=1.766.000 đồng

5. Cây trồng:

- 01 cây mai vàng trồng làm cảnh ngoài đất đường kính gốc nhỏ hơn 05cm, hỗ trợ đứng di dời 33.500 đồng/cây. Thành tiền 33.5000 đồng.

- 02 cây đủ đủ loại 1: giá 176.000 đồng/cây. Thành tiền 352.000 đồng.

- 02 cây mít nhỏ hơn 06 năm tuổi, giá 286.000 đồng. Thành tiền 572.000 đồng.

- 02 cây mận nhỏ hơn 03 năm tuổi, giá 220.000 đồng. Thành tiền 440.000 đồng.

4. Giá đất:

- Đất ở đô thị giá: 650.000 đồng/m²;

- Đất trồng cây lâu năm: 450.000 đồng/m²;

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ các Điều 5, Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điều 39, 92, 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 124, 407, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Tuyên bố giấy uỷ quyền ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị V chứng thực số 605, quyền số 01/2022-SCT/CK,ĐC tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH ngày 31/5/2022 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng uỷ quyền được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị V được Công chứng chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH số 4785, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2024 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Văn D mà đại diện ký kết hợp đồng là bà Trần Thị V với ông Võ Hồng T đối với thửa đất 948 tờ bản đồ số 06 toạ lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh BT, số 4786, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2022 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Hồng T; bà Ngô Thị L với bà Ngô Thị T đối với thửa đất 948 tờ bản đồ số 06 toạ lạc ấp Thạnh Hoà B, thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh BT số 9154, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2022 là vô hiệu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông D đồng ý giao trả cho bà Trần Thị V số tiền 105.466.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án tranh chấp “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 11 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Tài sản mà các bên tranh chấp là diện tích 354,9m² thuộc thửa đất số 948 tờ bản đồ 6 toạ lạc tại thị trấn Thạnh Phú, huyện Thạnh Phú, tỉnh BT nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nH dân huyện Thạnh Phú theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng: Anh Lý T Thuận, anh Phạm Quan H; anh Trần Minh T; chị Ngô Thị T, chị Huỳnh Đoàn NH, chị Thạch Thị SR có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Thuận, anh H, anh T, chị T, chị H và chị SR.

[4] Xét yêu cầu của ông T về việc tự nguyện rút yêu cầu về việc yêu cầu ông D và bà V p H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng. Xét thấy: việc rút yêu cầu khởi kiện này ông T là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại

các Điều 217, 218 và Điều 219 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về nội dung vụ án:

[5.1] Ông D cho rằng việc ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho khoản vay 80.000.000 đồng. Ông không chuyển nhượng đất cho bà V. Việc bà V chuyển nhượng đất cho ông T rồi ông T chuyển nhượng cho bà T như thế nào thì ông không biết. Từ trước đến nay ông là người trực tiếp sử dụng nhà, đất. Ông D vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

[5.2] Bà V đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông D. Nếu trong vụ án này bà L và bà T không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với bà V thì cũng không có ý kiến gì. Bà V đồng ý khấu trừ 2.000.000 đồng mà ông D chuyển khoản cho bà V vào ngày 13/8/2022. Nếu trong vụ án này bà L và bà T không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với bà V thì bà V cũng không có ý kiến gì.

[5.3] Bà T và chị L không tranh chấp hay yêu cầu bồi thường với ông D, ông T và bà V; Ông T không tranh chấp hay yêu cầu gì.

[6] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

- Diện tích 354,9m² thuộc thửa đất số 948 tờ bản đồ 6 tọa lạc tại thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT có nguồn gốc của bà Lê Thị Chim. Ngày 26/3/2019 bà Chim tặng cho ông D. Ngày 10/4/2019 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 31/5/2022 ông D (bên A) với bà V (bên B) lập “Văn bản thỏa thuận” có nội dung “...*Bên A có ủy quyền toàn quyền cho bên B quyền sử dụng đất thửa số 948 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 312940 số vào sổ giấy GCN: CS 11969 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 10/4/2019. Hai bên thống nhất thỏa thuận các nội dung sau: Bên A có nhận đủ của bên B số tiền 80.000.000 đồng. Bên A được quyền lưu cư trên đất. Hết thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày 31/5/2022, nếu bên A có nhu cầu nhận lại quyền sử dụng đất nêu trên thì hai bên sẽ hủy hợp đồng ủy quyền đã ký. Việc thanh toán lưu cư trên được thực hiện vào ngày 11 dương lịch hàng tháng. Nếu bên A không trả phí lưu cư liên tiếp 02 (hai) tháng thì bên B sẽ được quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên thứ ba đồng thời bên A phải di dời đi nơi khác không được quyền khởi kiện, tranh chấp về sau và không được đòi T bất kỳ chi phí gì khác...*”. Ngày 13/8/2022 chị SR có chuyển khoản trả cho bà V số tiền là 2.000.000 đồng.

Ngày 31/5/2022 ông D với bà V lập “Giấy ủy quyền” có nội dung: “...*Nộp hồ sơ xóa đăng ký thế chấp, đăng ký biến động đất đai, điều chỉnh thông tin thửa đất thuộc thửa đất số 948, tờ bản đồ số 6 tại ấp THB, thị trấn P, huyện Thanh Phú, tỉnh BT; Nộp các loại thuế (nếu có), phí, lệ phí; Được ký tên vào các giấy tờ có liên quan; Nhận kết quả: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ khác có liên quan đến thửa đất nêu trên và giao lại ngay cho tôi khi hoàn thành xong các công việc đã ủy quyền. Thời hạn ủy quyền: cho đến khi hoàn thành công việc được ủy quyền hoặc chấm dứt theo quy định của pháp luật...*”

- Ngày 01/6/2022 ông D và bà V ký “Hợp đồng ủy quyền” có nội dung: “...Bên A có ủy quyền toàn quyền cho bên B quyền sử dụng đất thửa số 948 tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 312940 số vào sổ giấy GCN: CS 11969 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp ngày 10/4/2019. Bằng hợp đồng này, bên A đồng ý ủy quyền cho bên B được thay mặt bên A liên hệ với các cơ chức năng có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện những nội dung sau đây đối với quyền sử dụng đất nêu trên: **ĐIỀU 1: PHẠM VI ỦY QUYỀN:** Bên B được cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn (bao gồm: cả việc thanh lý, chấm dứt, xóa, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ đối với các hợp đồng giao dịch nêu trên)...”

- Ngày 01/6/2022 bà V chuyển nhượng diện tích 354,9m² thuộc thửa đất số 948 tờ bản đồ 6 tọa lạc tại thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT cho ông T với số tiền là 50.000.000 đồng. Ngày 21/6/2022 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ngày 07/10/2023 ông T và vợ là bà L chuyển quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T với số tiền là 50.000.000 đồng. Ngày 27/10/2022 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Xét các yêu cầu của ông D, thấy rằng:

- Mặc dù các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với ông T, giữa ông T, bà L với bà T được thực hiện đúng quy định pháp luật nhưng từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay thì ông D và bà SR vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, xây dựng các công trình trên đất. Thời điểm bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì vẫn tồn tại thỏa thuận là ông D được quyền lưu cư trên đất hết thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày 31/5/2022, đến 13/8/2022 ông D chuyển khoản trả lãi cho bà V số tiền 2.000.000 đồng. Khi bà V chuyển quyền sử dụng đất cho ông T thì không có sự đồng ý của ông D. Đồng thời, khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có nhà của ông D và bà SR nhưng các bên không có thỏa thuận gì với ông D, bà SR và các tài sản trên đất. Như vậy, có cơ sở xác định các giao dịch giữa ông D với bà V là giao dịch giả tạo để che giấu chỉ là giao dịch vay tiền của hai bên nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên. Do đó, việc ông D yêu cầu tuyên bố giấy ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị V công chứng số 605 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH ngày 31/5/2022 vô hiệu và tuyên bố hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị V được Công chứng chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH số 4785, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2024 vô hiệu là phù hợp nên được chấp nhận.

- Như nhận định trên, các giao dịch giữa ông D với bà V là giả tạo nhằm đảm bảo cho giao dịch vay tiền giữa hai bên, việc bà V chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông T và sau đó ông T, bà L chuyển nhượng cho bà T mà không có sự đồng ý của ông D. Mặt khác, từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau thì ông D và bà SR vẫn là người sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V với ông T; giữa ông T, bà L đối với bà T đối với thửa đất số 948, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp THB, thị trấn

P, huyện Thanh Phú, tỉnh BT tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH ngày 01/6/2022 bị vô hiệu theo quy định Điều 123, Điều 408 của Bộ luật Dân sự.

- Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của bà V; từ trước đến nay ông D vẫn đang sử dụng đất và chưa có thiệt hại xảy ra nên các bên không p H bồi thường thiệt hại cho nhau. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông D đồng ý trả lãi suất cho bà V 1%/tháng tính từ ngày 31/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1%/tháng với số tiền là 27.466.000 đồng. Bà V cũng đồng ý với yêu cầu này của ông D nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Do ông T, bà L và bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết. Nêu sau này các bên có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[8] Về chi phí tố tụng, nhận thấy lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bà V nên bà V p H nộp toàn bộ 8.926.000.000 đồng. Trong quá trình tố tụng ông D có tạm nộp chi phí tố tụng là 8.926.000 đồng nên bà V p H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông D là 8.926.000 đồng.

[9] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông D và bà V p H nộp theo quy định.

[11] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 217, 218, 219, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 118, 122, 124, 127, 131; Điều 407, 408, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, cụ thể:

- Tuyên bố giấy ủy quyền ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị V chứng thực số 605, quyền số 01/2022-SCT/CK,ĐC tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH ngày 31/5/2022 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Nguyễn Văn D với bà Trần Thị V được Công chứng chứng thực tại Văn Phòng Công chứng Huỳnh Đoàn NH số 4785, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2024 là vô hiệu.

- Tuyên bố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa anh Nguyễn Văn D mà đại diện ký kết hợp đồng là bà Trần Thị V với ông Võ Hồng T đối với thửa đất 948 tờ bản đồ số 06 toạ lạc ấp Thanh Hoà B, thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT, số 4786, quyền số 01/20222 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2022 là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Hồng T; bà Ngô Thị L với bà Ngô Thị T đối với thửa đất 948 tờ bản đồ số 06 toạ lạc ấp Thanh

Hoà B, thị trấn Thanh Phú, huyện Thanh Phú, tỉnh BT số 9154, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2022 là vô hiệu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông D đồng ý giao trả cho bà Trần Thị V số tiền 105.466.000 đồng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT thu hồi “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” đã cấp cho bà Ngô Thị T số vào sổ cấp GCN: CS15008 cấp ngày 27/10/2022 đối với thửa đất số thửa đất số 948, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại tọa lạc ấp THB, thị trấn P, huyện Thanh Phú, tỉnh BT. Trong trường hợp không thực hiện thu hồi được, kiến nghị hủy bỏ “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 948, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại tọa lạc ấp THB, thị trấn P, huyện Thanh Phú, tỉnh BT.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa đất số 948, tờ bản đồ 6, tọa lạc tại tọa lạc ấp THB, thị trấn P, huyện Thanh Phú, tỉnh BT kèm theo.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Võ Hồng T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn D p H có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Võ Hồng T số tiền là 400.000.000 đồng.

4. Do ông T, bà L và bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết. Nêu sau này các bên có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ kiện khác.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị V p H nộp là 8.926.000 đồng. Do số tiền này ông D đã nộp xong nên buộc bà V p H có nghĩa vụ trả cho ông D là 8.926.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền p H trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên p H thi hành án còn p H chịu khoản tiền lãi của số tiền còn p H thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D p H nộp là 5.273.300 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0005638 ngày 24/4/2023; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005637 ngày 24/4/2023; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 00006988 ngày 16/8/2023; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000126 ngày 22/4/2024 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003419 ngày 10/9/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Phú. Số còn lại ông D p H nộp là 2.073.300 đồng.

- Bà Trần Thị V p H nộp là 1.646.000 đồng.

- Ông Võ Hồng T được Chi Cục Thi hành dân sự huyện Thanh Phú hoàn trả 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000330 ngày 04/10/2023 và 300.000 đồng theo

biên lai thu số 0005946 ngày 04/11/2024 của Chi Cục Thi hành dân sự huyện Thạnh Phú.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định.

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 p H 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 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:

- VKSND huyện Thạnh Phú;
- Tòa án NH dân tỉnh BT;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị V