

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 74/2023/DS-PT

Ngày: 03-3-2023

V/v “Yêu cầu tuyên bố văn bản công
chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”

**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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 511/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, về việc “tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 553/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1936 (chết ngày 15/9/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị U:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1954 (đã chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn S:

1.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962.

1.2. Bà Nguyễn Thị M1 T1, sinh năm 1988.

1.3. Bà Nguyễn Thị Trúc K, sinh năm 1980.

1.4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1984.

1.5. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Ấp 61, xã Thuận B, huyện Thạnh H, tỉnh Long An.

1.6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp Cả S, xã Thạnh P, huyện Thạnh H, tỉnh Long An.

1.7. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp Mới X, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức H, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp C1, xã Đức Lập H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp Bùng B1, xã Hòa Khánh T3, Đức H, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Y, xã Mỹ Thạnh Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1, bà B3, bà N1, bà M, bà M Thi, bà K, bà M, bà T và ông N: Ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp S, xã Bình Hòa N, huyện Đức H, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2019)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà số 103C, khu vực W, thị trấn Đức H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1985.

2. Bà Võ Thị Minh H1, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Ấp Bàu Trai H2, xã Tân P, Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm H, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Ô 3, khu A, thị trấn Hậu N, huyện Đức H, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2018)

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bùng B1, xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An.

4. Văn phòng Công chứng Lư Thành D.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lư Thành D - Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Đông T, huyện Đức H, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 29/1/1 Lộc Vinh, phường 6, Quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Nhơn H, xã Đức H Thượng, huyện Đức H, tỉnh Long An.

7. Ông Lý Thanh P, sinh năm 1978 (có mặt).

8. Bà Trịnh Thị Ngọc H, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Bình T, xã Hòa Khánh Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

9. Ông Lê Quốc H, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 168 Thái Phiên, Phường 8, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M.

Địa chỉ trụ sở: Ấp Gò Cao, thị trấn Hậu N, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M – Chức vụ: Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

11. Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bùng B1, xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Thôi Môi, xã Hòa Khánh Đ, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H, ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1, ông Lê Quốc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 2/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/7/2019 của bà Nguyễn Thị U, lời trình bày của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà U và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa 40, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp Bùng B1, xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An trước đây là của bà Nguyễn Thị U. Bà Nguyễn Thị U là bà nội của bà Nguyễn Thị C, do bà C làm ăn thất bại thiếu nợ, bà C nhiều lần năn nỉ bà U để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà U không đồng ý. Cuối năm 2018, bà C nói dối với bà U là Nhà nước đang tiến hành đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ để cấp giấy mới. Bà U tin tưởng bà C nên đưa giấy đất cho bà C để đi đổi giấy mới. Sau đó, bà C chở bà U đến đâu thì bà U không biết, bà C đưa bà U ký rất nhiều giấy tờ gì bà U không rõ. Đến khi các con bà U báo cho bà U có người đến xem đất thì bà U mới biết là bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà U đã nộp đơn khởi kiện nhưng hiện đã chết, những hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị U tiếp tục khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 0086 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị U với Ông Nguyễn Văn C lập tại Văn phòng công chứng Lư Thành D.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 277 quyền số

01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2018 tại Văn phòng công chứng Lư Thành D giữa Ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Tấn L đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- Hủy thông báo chính lý biến động ghi tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị U đứng tên, cập nhật sang tên ông Nguyễn Tấn L ngày 15/11/2018.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 440 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2018 giữa ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1 với bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên, ngày cấp giấy 18/12/2019.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9788 ngày 20/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H và ông Lý Thanh P đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng ngày 20/8/2019.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 40, tờ bản đồ số 24, tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do ông Lý Thanh P đứng tên, ngày cấp giấy 02/10/2019.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11707 ngày 15/10/2019 giữa ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H với ông Lê Quốc H đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng ngày 15/10/2019.

Những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị U xin được đi đăng ký, kê khai lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Lý do các nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các văn bản công chứng và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là do bà U không có giao dịch chuyển nhượng đất mà cháu bà U là người vay tiền nên lừa dối bà U để ký kết hợp đồng ủy quyền sử dụng đất với bên thứ ba để đảm bảo khoản vay của bà C.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông không nhớ rõ ngày tháng, chỉ nhớ vào năm 2018, bà D có giới thiệu người muốn vay tiền, khi đó bà Nguyễn Thị C có gặp ông để mượn số tiền là 100.000.000 đồng dưới hình thức là ký hợp đồng ủy quyền ký tại quán cà phê, khi đó có bà D, bà C, bà U. Khi nhận tiền thì bà C đưa sổ đỏ của bà U đưa cho ông để làm tin. Hai tháng sau, bà C có yêu cầu chuộc lại sổ đỏ nên bà C và bà D hẹn ông xuống xã Mỹ Hạnh Bắc để trả tiền lấy lại sổ. Bà C là người trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông và ông giao lại sổ đỏ cho bà C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản lập ngày 09/11/2018 có một người nói là phòng công chứng đưa các giấy tờ này yêu cầu ông ký chứ ông không biết, không

xem nội dung. Ông chỉ biết lấy lại số tiền mà ông đã cho vay thì ông trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, những việc còn lại ông không biết.

Nay bà U khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10/9/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/11/2018 thì ông không có ý kiến gì. Vì việc mượn tiền của bà C với ông đã thanh toán xong. Ông không có liên quan gì. Ông không biết ông Nguyễn Tấn L là ai, cũng không mua bán đất gì với ông L. Ông thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ủy quyền ngày 10/9/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản ngày 09/11/2018 là của mình nhưng không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông Nguyễn Tấn L trong giao dịch, chuyển nhượng nêu trên mà chỉ ký tên nhằm mục đích giao trả đất theo đề nghị của bà C, bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L và bà Võ Thị Minh H1 do Ông Phạm H đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông L, bà H là vợ chồng. Ông Nguyễn Tấn L thừa nhận là ông L đứng tên dùm, ông L, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông L, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với ông C và đã giao đủ 200.000.000 đồng cho ông C. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông L, bà H không đồng ý đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà H với ông C và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà H với ông H và bà Th. Ông L, bà H chuyển nhượng đất lại cho bà Th với giá là 250.000.000 đồng.

Nếu Tòa án có căn cứ tuyên vô hiệu các văn bản công chứng trong đó có hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông L, bà H yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà U có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông L, bà H số tiền đã giao là 200.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất bị trượt giá theo chứng thư thẩm định giá là 2.229.822.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 2.429.822.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà là cháu nội của bà Nguyễn Thị U, do có nhu cầu vay vốn nên thông qua bà D, bà mới biết và tìm gặp ông C để vay tiền. Bà C thừa nhận chữ ký có tên “Nguyễn Thị C” là của bà và dấu vân tay là của bà Nguyễn Thị U ghi trong hợp đồng ủy quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2018. Hợp đồng được ký tại một quán cà phê gần đường N2 không phải ký tại Văn phòng Công chứng. Do cần vay vốn nên bà được một người quen giới thiệu gặp bà bảy Dành để vay tiền. Nhưng thực chất bà D chỉ là người môi giới cho bà vay tiền của ông C, số tiền vay là 100.000.000 đồng, khi vay bà D yêu cầu phải có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên trong lúc túng quẫn bà đã lừa dối bà U ký các giấy tờ, nói dối là giấy tờ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ra đến phòng công chứng bà không biết việc bà D yêu cầu bà U sẽ ký giấy ủy quyền đất sang cho Ông Nguyễn Văn C, bà nghĩ là ký giấy vay tiền, chỉ ký thể chấp để vay tiền vì không biết chữ. Lúc ký giấy xong thì ông C và một người phụ nữ (không biết tên) đưa cho bà số tiền 85.000.000 đồng sau khi trừ tiền môi giới và tiền lãi. Khoảng tháng 11/2018, bà có liên hệ với bà D để yêu cầu được vay thêm tiền, bà D hẹn bà ra phòng photocopy ở Mỹ Hạnh để nhận 170.000.000 đồng trong đó có 100.000.000 đồng để giao trả cho ông C, số tiền trên do bà D và người đàn ông (bà không biết tên) giao và có thông báo là đến ngày 09 dương lịch hàng tháng

thì trả tiền lãi, khi nào có tiền trả hết nợ thì sẽ chuộc lại đất. Khoảng 10 ngày sau, khi bà liên hệ bà D để xin chuộc lại đất nhưng bà D viện nhiều lý do không cho chuộc. Sau đó, bà D yêu cầu bà phải giao đủ số tiền 350.000.000 đồng thì mới cho chuộc lại đất. Bà khẳng định do cần vay tiền nên lừa dối bà U ký trong giấy ủy quyền sử dụng đất mục đích cho ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Thanh H vắng mặt nhưng có lời khai thống nhất trình bày: Ông, bà là vợ chồng có đăng ký kết hôn theo quy định pháp luật. Ngày 24/12/2020, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3 từ vợ chồng ông Nguyễn Tân L, bà Võ Thị Minh H1. Trước khi mua, ông H có đến xem hiện trạng đất. Thời điểm mua đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên ông L, bà H đang thế chấp ở Ngân hàng, ông bà giao tiền cho ông L để ông L giải ngân, lấy giấy đất ra. Sau khi lấy giấy đất ra, ông bà thấy ông L đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng nên yên tâm mua đất. Hai bên đến Văn phòng công chứng Lưu Thành D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/12/2018. Trong hợp đồng ghi nhận giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng thực tế chuyển nhượng là hơn 1.000.000.000 đồng do thời gian quá lâu nên ông bà không nhớ rõ. Đến ngày 20/8/2019, ông bà đã chuyển nhượng lại cho ông Lý Thanh P phần đất nêu trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9788 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M với giá trị là 800.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi nhận giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Đối với vụ án này ông bà không có ý kiến cũng như yêu cầu gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định theo pháp luật.

Ông Lý Thanh P và bà Trịnh Thị Ngọc H thống nhất trình bày: Ông P và bà H là vợ chồng, xác nhận có nhận chuyển nhượng đất thuộc số 40, tờ bản đồ số 24 tọa lạc ấp Bùng B1, xã Hòa Khánh T3 vào ngày 20/8/2019 từ vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Thanh H với giá trị là 950.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 15/10/2019, Ông P chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Lê Quốc H với giá 1.100.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ông P không đồng ý vì việc nhận chuyển và chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên là hợp pháp, có hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng theo quy định pháp luật.

Nếu Tòa án có căn cứ tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông H, bà Th vô hiệu thì ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất do chênh lệch theo chứng thư định giá ngày 31/8/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Lê Quốc H trình bày trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau: Ngày 15/10/2019, ông có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lý Thanh P và bà Trịnh Thị Ngọc H quyền sử dụng đất đất thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 24 tọa lạc ấp Bùng B1, xã Hòa Khánh T3 với giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ

tiền tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc M. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11707 ngày 15/10/2019 giữa ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H với ông thì ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án giải quyết để ông được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phân đất nêu trên.

Nếu Tòa án có căn cứ tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với Ông P, bà H vô hiệu thì ông yêu cầu ông Lý Thanh P và bà Trịnh Thị Ngọc H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông số tiền nhận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất do bị chênh lệch theo chứng thư thẩm định giá ngày 31/8/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn Đ trình bày trong bản tự khai ngày 12/10/2020: Gia đình ông có thuê đất của bà U từ năm 2012 để trồng chanh, diện tích đất thuê là 6.876m², giá thuê là 3.000.000 đồng/năm, qua các lần thuê đất hai bên đều có lập thành văn bản. Từ năm 2019 đến năm 2021, giá thuê đất là 5.000.000 đồng/năm. Nay các bên tranh chấp, ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông yêu cầu vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D vắng mặt nhưng tại biên bản ghi lời khai ngày 13/6/2019, trình bày: Bà và ông Clà bạn bè, còn bà C là con của 01 người quen. Năm 2018, bà C có gặp bà để giới thiệu người cho bà C vay số tiền 100.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà có liên hệ với Ông Nguyễn Văn C để cho bà C vay số tiền 100.000.000 đồng dưới hình thức ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo cho khoản vay của bà C, để bà C trả lãi hàng tháng. Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng công chứng Lư Thành D, khi đó có mặt bà C, ông Cvà bà nội của bà C nhưng do bà nội của bà C già yếu không đợi lâu được nên về trước, sau đó bà mang hợp đồng cho Văn phòng công chứng ký công chứng sau. Ông Cgiao cho bà C số tiền 90.000.000 đồng, bà nhận 5.000.000 đồng tiền môi giới do bà C giao. Khoảng hơn 01 tháng sau bà C có liên hệ với bà để vay thêm số tiền 200.000.000 đồng nên bà có liên hệ với ông Thuận (tên thường gọi là Ốm) để cho bà C vay. Để đảm bảo khoản vay, các bên thỏa thuận gặp tại Văn phòng công chứng Lư Thành D lập hợp đồng chuyển nhượng đất để đảm bảo cho khoản vay của bà C. Ông Thuận đưa cho bà C số tiền 200.000.000 đồng, trong đó số tiền giao cho ông Clà 100.000.000 đồng, giao cho bà C 70.000.000 đồng, bà nhận hoa hồng là 10.000.000 đồng, ông Thuận là 20.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền hoa hồng thì bà ra về, những vấn đề khác thì bà không biết. Bà cũng không biết ông Nguyễn Tấn L là ai và yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Lư Thành D vắng mặt nhưng tại bản tự khai có ý kiến: Ngày 10/9/2018 bà Nguyễn Thị Út và Ông Nguyễn Văn C có yêu cầu Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 40, tọa lạc: xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Ngày 9/11/2018, Ông Nguyễn Văn C đại diện cho bà Nguyễn Thị U theo hợp đồng ủy quyền nêu trên yêu cầu văn phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Tấn L.

Ngày 24/12/2018, ông Nguyễn Tấn L cùng vợ là bà Võ Thị Minh H1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 24 cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Khi tiến hành công chứng các hợp đồng nêu trên, công chứng viên văn phòng công chứng đã kiểm tra đầy đủ các giấy tờ và tình trạng ngăn chặn chuyển dịch tài sản, phù hợp với quy định của pháp luật và thực hiện việc công chứng các hợp đồng trên đúng với quy định của Luật công chứng và pháp luật khác có liên quan. Văn phòng công chứng yêu cầu vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xin xét xử vắng mặt nhưng có lời trình bày: Ngày 20/8/2019, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H với ông Lý Thanh P đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 40, địa chỉ thửa đất tại xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, 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 CQ 899859 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 18/2/2019. Sau khi xem xét các giấy tờ có liên quan và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên Văn phòng công chứng đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó, Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên từ bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H và ông Lý Thanh P. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xác nhận đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Ngày 15/10/2019, Văn phòng công chứng Lê Ngọc M có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H với ông Lê Quốc H đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 40, địa chỉ thửa đất tại xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, 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 CT 115139 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 02/10/2019. Sau khi xem xét các giấy tờ liên quan và các bên không yêu cầu xác minh, Công chứng viên Văn phòng công chứng đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng.

Do đó Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên từ ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H sang tên ông Lê Quốc H. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M xác nhận đã thực hiện việc công chứng các Hợp đồng nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức H tỉnh Long An xem xét, giải quyết vụ án trên theo đúng quy định pháp luật và yêu cầu vắng mặt khi giải quyết vụ án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 204/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 48/2023/QĐ-SCBSQĐ ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức H đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 63, 147, 157, 161, 200, 201, 222, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 130, 131 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 Nguyễn Thị U, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị U về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tuyên vô hiệu các hợp đồng sau đây:

- Hợp đồng ủy quyền số 0086 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị U với Ông Nguyễn Văn C lập tại Văn phòng công chứng Lư Thành D.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 277 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2018 giữa Ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Tấn L đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An của Văn phòng công chứng Lư Thành D.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 440 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2018 giữa ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1 với bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9788 ngày 20/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H và ông Lý Thanh P đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11707 ngày 15/10/2019 giữa ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H và Lê Quốc H đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lý Thanh P đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An, đề cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị U đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An có diện tích 6.786m², loại đất LUA cho phù hợp với kết quả giải quyết của vụ án.

Vị trí, diện tích đất: Theo mảnh trích đo địa chính số 156-2020 do Công ty

TNHH đo đạc nhà đất Trung Nhĩa lập ngày 17/3/2020, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 02/6/20202.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý Thanh P về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 9788 ngày 20/8/2019 giữa ông với ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Quốc H về việc đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông với ông Lý Thanh P và bà Trịnh Thị Ngọc H liên quan đến thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An.

4. Giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu:

4.1. Buộc ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H phải liên đới trả lại cho ông Lê Quốc H số tiền nhận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 514.911.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.714.911.000 đồng.

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lê Thanh Hùng phải liên đới trả lại cho ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H số tiền nhận chuyển nhượng 950.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 639.911.000 đồng, tổng cộng là 1.589.911.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trong công tác thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ:

- Nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định giá, trích đo bản vẽ số tiền 21.500.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc Ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả lại số tiền trên cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị U.

- Ông Lê Quốc H đã tạm nộp chi phí thẩm định giá bổ sung số tiền 7.500.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc ông Lê Thanh Phong, bà Trịnh Thị Ngọc H phải hoàn trả cho ông Hưng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trong công tác thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Về án phí:

- Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị C đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 4258, 4259 cùng ngày 11/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

- Buộc Ông Nguyễn Văn C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch sung ngân sách nhà nước.

- Buộc ông Lý Thanh P nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H liên đới chịu 63.447.330 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung ngân sách Nhà nước, được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng theo biên lai thu số 7271 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H sang án phí để thi hành. Ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H còn phải liên đới nộp tiếp 39.747.330 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H phải liên đới nộp 59.797.330 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung ngân sách Nhà nước.

- Hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà ông Lê Quốc H đã nộp 25.620.000 đồng theo biên lai thu số 6824 ngày 11/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 11/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H nộp đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông P.

Ngày 12/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn L và bà Võ Thị Minh H1 nộp đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông L, bà H (buộc những người thừa kế của bà U trả lãi cho ông L, bà H số tiền 200.000.000 đồng và bồi thường giá trị quyền sử dụng đất do trượt giá theo chứng thư thẩm định 2.229.822.000 đồng; tổng cộng là 2.429.822.000 đồng).

Ngày 12/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc H nộp đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Hưng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Phạm H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L và bà Võ Thị Minh H1 rút kháng cáo, ông Lê Quốc H rút kháng cáo và đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Thanh P trình bày nội dung kháng cáo: Ông nhận chuyển nhượng đất là hoàn toàn hợp pháp nên không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Thái Hoàng D trình bày: Bà U không chuyển nhượng đất cho ông C nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông P, bà H.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà U không vay tiền của ông C và không chuyển nhượng đất cho ông C. Do cần tiền để trả nợ, bà vay tiền của ông C. Bà U không biết ký tên về quyền sử dụng đất để bà vay tiền của ông C.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Phạm H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L và bà Võ Thị Minh H1 rút kháng cáo, ông Lê Quốc H rút kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với kháng cáo đã rút theo quy định tại Điều 289, 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lý Thanh P và bà Trịnh Thị Ngọc H nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị D cùng Ông Nguyễn Văn C đều xác định bà Nguyễn Thị C là người vay tiền của ông C và thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 40 của bà Nguyễn Thị U cho Ông Nguyễn Văn C dưới dạng hợp đồng ủy quyền chứ bà U không có giao dịch gì liên quan đến quyền sử dụng đất. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị U với Ông Nguyễn Văn C là bà Nguyễn Thị U bị lừa dối, việc Ông Nguyễn Văn C chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Tấn L là không đúng ý chí của bà Nguyễn Thị U nên hợp đồng vô hiệu theo Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do ông Lê Tấn Đ thuê của bà U thửa đất 40 để trồng chanh từ năm 2012 và có 14 ngôi mộ của dòng họ bà Nguyễn Thị U gồm 04 ngôi mộ xây gạch và 10 ngôi mộ đất nên những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau gồm: Ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lý Thanh P, ông Lê Quốc H không được xem là người thứ 3 ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của ông Lý Thanh P và bà Trịnh Thị Ngọc H không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H, ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1, ông Lê Quốc H được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, Ông Thái Hoàng D, bà Nguyễn Thị C, ông Lý Thanh P, Ông Phạm H, ông Lê Quốc H có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt, đã được tổng đạt hợp lệ, đương sự vắng mặt có văn bản trình bày ý kiến lưu hồ sơ vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Bà Nguyễn Thị U và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà U tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến thửa 40, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp Bùng B1, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An. Đối tượng tranh chấp là bất động sản. Tòa án nhân dân huyện Đức H thụ lý, giải quyết là đúng quy định khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H, ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1, ông Lê Quốc H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xem xét nội dung liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[2] Về việc rút kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Phạm H là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L và bà Võ Thị Minh H1 rút toàn bộ kháng cáo, ông Lê Quốc H rút toàn bộ kháng cáo. Xét thấy, việc rút kháng cáo của Ông Phạm H và ông Lê Quốc H là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo đã rút theo quy định tại Điều 289, 295 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 9788 ngày 20/8/2019 giữa ông Lý Thanh P với ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An, thấy rằng:

[3.1] Các đương sự thống nhất thửa đất số 24, loại đất lúa, diện tích đo đạc thực tế 6.770,7m² có giá 2.229.822.000 đồng. Trên thửa đất số 24 có 14 ngôi mộ của gia đình bà U và toàn bộ cây chanh trên đất là của ông Lê Tấn Đ do thuê đất của bà U trồng chanh từ năm 2012 đến nay. Hiện Ông P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

[3.2] Về nguồn gốc và quá trình giao dịch thửa đất số 40:

Thửa 40, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại ấp Bùng B1, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An, trước đây bà Nguyễn Thị U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 085873 số vào sổ cấp giấy 511QSDĐ 0711 LA do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp ngày 02/8/1998.

Ngày 10/9/2018, bà Nguyễn Thị U ký hợp đồng ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn C thửa 40 theo hợp đồng ủy quyền số 0086 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Lư Thành D thực hiện công chứng.

Ngày 09/11/2018, Ông Nguyễn Văn C ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L thửa 40, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không tài sản trên đất) số công chứng 277 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Ngày 15/11/2018, ông Nguyễn Tấn L được cập nhật chỉnh lý biến động tên ghi tại trang sau của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An trên giấy bà Nguyễn Thị U đứng tên.

Ngày 24/12/2018, ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1 ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh T thửa đất số 40 tờ bản đồ số 24, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không tài sản trên đất) số công chứng 440 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Ngày 18/12/2019, bà Nguyễn Thị Thanh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An (BL180).

Ngày 20/8/2019, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H ký chuyển nhượng cho ông Lý Thanh P thửa 40 tờ bản đồ số 24, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9788 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng.

Ngày 02/10/2019, ông Lý Thanh P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do đứng tên, ngày cấp giấy (BL 171).

Ngày 15/10/2019, ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H ký chuyển nhượng cho ông Lê Quốc H thửa 40 tờ bản đồ số 24, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11707, quyền số 10/2019 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng.

[3.3] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, có đủ căn cứ xác định: Thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị U theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 085873 số vào sổ 511 QSDĐ 0711 LA do Ủy ban nhân dân huyện Đức H cấp ngày 02/8/1998.

Bà Nguyễn Thị D và Ông Nguyễn Văn C đều xác định bà Nguyễn Thị C (là cháu gọi bà U bằng bà nội) là người vay tiền của ông C và thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 40 của bà Nguyễn Thị U cho Ông Nguyễn Văn C dưới dạng hợp đồng ủy quyền, thực tế bà U không vay tiền của ông C, không biết ký ủy quyền thửa đất cho ông C để bà C vay tiền của ông C. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị U với ông C là bà U bị lừa dối. Mặt khác, pháp luật dân sự không có quy định các biện pháp bảo đảm cho các giao dịch dân sự là có hợp đồng ủy quyền (Điều 292 Bộ luật Dân sự 2015). Vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử vô hiệu hợp đồng ủy quyền là phù hợp Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi bà C hoàn trả tiền vay cho ông C, thay vì hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ủy quyền nhưng các bên không thực hiện. Nhưng sau đó, ông C lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Tấn L, Lộc tiếp tục chuyển nhượng cho bà Th, bà Th chuyển nhượng cho ông H, ông H chuyển nhượng cho ông Hưng là không đúng ý chí của bà U.

[3.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không tài sản trên đất) số công chứng 277 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng ngày 09/11/2018, thấy rằng: Ông Nguyễn Văn C ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn L quyền sử dụng thửa đất số 40, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tài sản trên đất thửa đất, giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trên đất có 14 ngôi mộ của gia đình bà U và 218 cây

chanh là cây lâu năm của ông Lê Tấn Đ thuê đất canh tác trồng chanh từ năm 2012 đến nay là tài sản của bên thứ ba nhưng khi chuyển nhượng các bên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản trên đất và hiện nay quyền sử dụng đất vẫn do bên phía bà U đang sử dụng cho ông Được thuê, ông L cũng chưa nhận đất. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông L xác định ông đứng bên giùm ông Thuận để đảm bảo khoản nợ vay nên hợp đồng này bị vô hiệu.

[3.5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không tài sản trên đất) số công chứng 440 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng ngày 24/12/2018, giữa ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1 và bà Nguyễn Thị Thanh T thấy rằng hợp đồng bị vô hiệu. Bởi lẽ, ông L, bà Th trình bày thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 950.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tài sản trên đất nhưng thực tế trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của ông L. Mặt khác, thời điểm bà Th được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/12/2019 thì thửa đất này là đối tượng đang bị tranh chấp. Cụ thể, ngày 25/01/2019, Tòa án nhân dân huyện Đức H đã nhận đơn khởi kiện của bà U, đến ngày 20/3/2019, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án và thông báo tình trạng đất tranh chấp (BL 28, 32, 37) nên việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th là không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[3.6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9788 quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng ngày 20/8/2019, giữa bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H và ông Lý Thanh P; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11707, quyền số 10/2019 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng ngày 15/10/2019, ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H ký chuyển nhượng cho ông Lê Quốc H; giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Thấy rằng, thực tế bà Th chuyển nhượng cho Ông P giá 950.000.000 đồng, Ông P chuyển nhượng lại cho ông Hưng với giá 1.200.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng là không phù hợp với giá thực tế. Mặt khác, thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 40 là đối tượng đang tranh chấp được Tòa án thụ lý nên cũng bị vô hiệu như đã phân tích tại mục [3.4].

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vô hiệu hợp đồng ủy quyền, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập liên quan đến thửa đất số 40, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi làm căn cứ bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Ông P, bà H kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của Ông P, bà H. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà U, ông L, bà Th. Theo quy định trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông P thì

cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trước đó. Nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho những người nêu trên không còn tồn tại.

[5] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT1151139 vào sổ cấp GCN: CS03965 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Lý Thanh P ngày 02/10/2019 đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24, diện tích 6876m² tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An thuộc trường hợp cấp thông qua giao dịch đã được xác định bị vô hiệu. Theo hướng dẫn tại Mục 2, Phần 2, Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019, thì theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông P và không đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[6] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà U và ông Được: Hiện phần đất tranh chấp ông Được thuê sử dụng trồng chanh, các đương sự không tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Các khoản khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1, ông Lê Quốc H, ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1 (do Ông Phạm H là người đại diện), ông Lê Quốc H.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1 (do Ông Phạm H là người đại diện), ông Lê Quốc H.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 204/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 63, Điều 147, 157, Điều 161, Điều 200, 201, 222, Điều 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 130, 131 và khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 Nguyễn Thị U, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị U về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Tuyên vô hiệu các hợp đồng sau đây:

- Hợp đồng ủy quyền số 0086 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị U với Ông Nguyễn Văn C lập tại Văn phòng công chứng Lư Thành D.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số (276) 277 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2018 giữa Ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Tấn L đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An của Văn phòng công chứng Lư Thành D.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 440 quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2018 giữa ông Nguyễn Tấn L, bà Võ Thị Minh H1 với bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9788 ngày 20/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H và ông Lý Thanh P đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11707 ngày 15/10/2019 giữa ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H và Lê Quốc H đối với thửa 40 tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã Hòa Khánh T3, huyện Đức H, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M công chứng.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lý Thanh P đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị U đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An có diện tích 6.786m², loại đất LUA cho phù hợp với kết quả giải quyết của vụ án.

Vị trí, diện tích đất: theo mảnh trích đo địa chính số 156-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nhĩa lập ngày 17/3/2020, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 02/6/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lý Thanh P về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 9788 ngày 20/8/2019 giữa ông với ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Quốc H về việc đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông với ông Lý Thanh P và bà Trịnh Thị Ngọc H liên quan đến thửa 40, tờ bản đồ số 24, xã Hòa Khánh T3, Đức H, Long An.

4. Giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu:

4.1. Buộc ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H phải liên đới trả lại cho ông Lê Quốc H số tiền nhận chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 514.911.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.714.911.000 đồng (một tỷ bảy trăm mười bốn triệu chín trăm mười một nghìn đồng).

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Lê Thanh Hùng phải liên đới trả lại cho ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H số tiền nhận chuyển nhượng 950.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 639.911.000 đồng, tổng cộng là 1.589.911.000 đồng (một tỷ năm trăm tám mươi chín triệu chín trăm mười một nghìn).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trong công tác thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ:

5.1. Nguyên đơn đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định giá, trích đo bản vẽ số tiền 21.500.000 đồng (hai mươi một triệu năm trăm nghìn đồng) và đã chi phí xong nên buộc Ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả lại số tiền trên cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị U.

5.2. Ông Lê Quốc H đã tạm nộp chi phí thẩm định giá bổ sung số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) và đã chi phí xong nên buộc ông Lê Thanh Phong, bà Trịnh Thị Ngọc H phải hoàn trả cho ông Hưng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trong công tác thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị C đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 4258, 4259 cùng ngày 11/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

6.2. Buộc Ông Nguyễn Văn C phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch sung ngân sách nhà nước.

6.3. Buộc ông Lý Thanh P nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; ông Lý Thanh P và bà Trịnh Thị Ngọc H liên đới chịu 63.447.330 đồng (sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung ngân sách Nhà nước; được

chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 7271 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H sang án phí để thi hành. Ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H còn phải liên đới nộp tiếp 39.747.330 đồng (ba mươi chín triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi đồng).

6.4. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh H phải liên đới nộp 59.797.330 đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung ngân sách Nhà nước.

6.5. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà ông Lê Quốc H đã nộp 25.620.000 đồng (hai mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 6824 ngày 11/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Ông Lý Thanh P, bà Trịnh Thị Ngọc H mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án theo biên lai thu số 0007422 ngày 01/12/2022, số 0000240 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

7.2. Ông Lê Quốc H chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000258 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

7.3. Ông Nguyễn Tấn L, Võ Thị Minh H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000296 ngày 14/10/2022, số 0000295 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H, tỉnh Long An.

8. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

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, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một

phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo 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 Tòa 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H;
- Chi cục THADS huyện Đức H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân