

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 601/2022/DS-ST

Ngày: 22/12/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
Hợp đồng ủy quyền và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Trần Thị Nga.

2- Bà Nguyễn Thị Ngọc Hạnh.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Ông Đồng Văn Nam -Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2022, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 512/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 430/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn U**, sinh năm 1950;

Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã A, huyện B, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Bùi Diễm S**, sinh năm: 1995; Địa chỉ: E8/3 Đường T, thị trấn T, huyện B, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng A ngày 12/6/2018; Số công chứng: 005961; Quyền số: 06/2018/HĐGD-CCAL).

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1951; Địa chỉ: 7/6B tổ 20 ấp 6 xã Đ, huyện H, Thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1972; Địa chỉ: 25/4D ấp 1, xã X, huyện H, Thành phố H.
- + Ông **Nguyễn Mai H**, sinh năm 1974; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã V, huyện B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị Mai Y**, sinh năm 1981; Địa chỉ: C8/17B ấp 3, xã B, huyện B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1983; Địa chỉ: 40 đường T, khu phố 7, phường A, quận B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1985; Địa chỉ: 115A ấp 3, xã X, huyện H, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1987; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã A, huyện B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1972; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A xã A, huyện B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị Ngọc M**, sinh năm 1993; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A xã A, huyện B, Thành phố H.
- + Anh **Nguyễn Minh M**, sinh năm 1999; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã A, huyện B, Thành phố H.
- + Anh **Huỳnh Thái H**, sinh ngày 11/7/2004; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã A, huyện B, Thành phố H.
- + Bà **Trần Thị Thúy V**, sinh năm 1975; Địa chỉ thường trú: 124 Lầu 3 đường L, phường B, Quận C, Thành phố H;
- + **Văn phòng công chứng L**; Địa chỉ: 1/4 Đường B, thị trấn H, huyện H, Thành phố H.
- + **Văn phòng công chứng C**; Địa chỉ: 44 đường V, Phường X, Quận Y, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị R**, sinh năm 1952; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã V, huyện B, Thành phố H. Bà R đã chết ngày 11/01/2019.

*** Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị R:**

- + Ông **Nguyễn Văn Ú**, sinh năm 1950; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã A, huyện B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1972; Địa chỉ: 25/4D ấp 1, xã X, huyện H, Thành phố H.
- + Ông **Nguyễn Mai H**, sinh năm 1974; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã A, huyện B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị Mai Y**, sinh năm 1981; Địa chỉ: C8/17B ấp 3, xã B, huyện B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1983; Địa chỉ: 40 Đường T, khu phố 7, phường A, quận B, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1985; Địa chỉ: 115A ấp 3, xã X, huyện H, Thành phố H.
- + Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1987; Địa chỉ: D11/55 ấp 4A, xã A, huyện B, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mai H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M có bà Nguyễn Thị Mai Y và bà Nguyễn Thị Ngọc H (Giấy ủy quyền lập ngày 16/10/2019, số công chứng: 009213, quyền số: 10/2019/HĐGD-CCAL và Giấy

ủy quyền lập ngày 16/10/2019, số công chứng: 009212, quyền số: 10/2019/HĐGD-CCAL tại Văn phòng công chứng A).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Bùi Diễm S trình bày:

Ông Nguyễn Văn U có nhu cầu chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03 xã A, huyện B, Thành phố H. Thông qua ông Nguyễn Mai H giới thiệu, ông Nguyễn Văn U biết ông Nguyễn Văn V. Khi đó, ông V đề nghị ông U ký hợp đồng ủy quyền cho ông V để ông V có giấy tờ chứng minh, thuận tiện trong việc tìm kiếm người mua đất. Ông U và vợ là bà Nguyễn Thị R khi đó đã lớn tuổi, không am hiểu quy định của pháp luật, một mặt tin tưởng ông V là chỗ quen biết với ông H là con mình nên ngày 13/9/2017 ông U, bà R ký Hợp đồng ủy quyền cho ông V tại Văn phòng công chứng L. Ông U và bà R không biết ý nghĩa và hậu quả của việc ký kết hợp đồng ủy quyền này.

Ngày 20/10/2017, ông V ký Hợp đồng chuyển nhượng với bà Trần Thị Thúy V mà không thông báo cho ông U biết, không giao lại số tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng với bà Thúy V cho ông U. Cho đến khi Tòa án thụ lý giải quyết và thu thập chứng cứ từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, ông U mới biết ông V đã chuyển nhượng phần đất của hộ gia đình ông U cho bà Trần Thị Thúy V.

Ngày 21/10/2017, ông V đến nhà ông U đề nghị ông U bán lại phần đất thuộc thửa 140 diện tích 2.111m² tờ bản đồ số 03 xã A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2181/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/11/2018 cho ông U. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên là 6.300.000.000 đồng (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng) và lập Hợp đồng mua bán đất. Ông V đặt cọc cho ông U 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Số tiền còn lại ông V hẹn thanh toán thành 02 đợt như sau:

- 60 ngày kể từ ngày ký kết Hợp đồng mua bán đất, ông V sẽ thanh toán cho ông U 5.100.000.000 đồng (Năm tỷ một trăm triệu đồng);
- Không quá 30 ngày kể từ ngày thanh toán 5.100.000.000 đồng (Năm tỷ một trăm triệu đồng), ông V nhận đủ giấy tờ sang nhượng sẽ thanh toán cho ông U số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tuy nhiên, sau đó ông V không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận. Do đó, ngày 04/5/2018 ông V ký cam kết sẽ bồi thường thêm cho ông U 2.250.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2018, ông Nguyễn Văn U yêu cầu: Ông Nguyễn Văn V tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ký ngày 21/10/2017 giữa ông U và ông V đối với phần diện tích 2.111m² thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 3 xã A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G914520 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2181/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/11/1998; Buộc ông V thanh toán cho ông U số tiền còn thiếu là 6.100.000.000 đồng; Buộc ông V bồi thường thêm cho ông U số tiền

2.250.000.000 đồng theo như ông V cam kết do ông V vi phạm hợp đồng.

Tại Đơn xin xem xét về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 23/5/2019, ông Nguyễn Văn U yêu cầu: Hủy hợp đồng mua bán đất ký ngày 21/10/2017 giữa ông U và ông V đối với phần diện tích 2.111m² thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 3 xã A; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng công chứng L (Số công chứng: 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD); yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2018 cho bà Trần Thị Thúy V.

Tại Đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 14/9/2022, ông Nguyễn Văn U yêu cầu: Hủy Hợp đồng mua bán đất ký ngày 21/10/2017 giữa ông U và ông V đối với phần đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03 xã A, huyện B, Thành phố H; Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng L ngày 13/9/2017; Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022423, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 405711, số vào sổ cấp GCN: CS 06653 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2018 cho bà Trần Thị Thúy V;

Bị đơn ông Nguyễn Văn V mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không thể hiện có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy V mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không thể hiện có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Mai H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M có bà Nguyễn Thị Mai Y và bà Nguyễn Thị Ngọc H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào thời điểm ngày 29/11/1998 Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất thuộc thửa 140, tờ bản đồ 03 xã A, huyện B, Thành phố H vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2181/QSDĐ, ông Nguyễn Mai H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M, bà Nguyễn Thị Mai Y, bà Nguyễn Thị Ngọc H là thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn U.

Ông H, bà M, bà Nguyễn Thị H, bà Y, bà T, bà M, bà Mai Y, bà Ngọc H không ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ 03 xã A, huyện, Thành phố H cho bà Trần Thị Thúy V nên đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh M và anh Huỳnh Thái H trình bày:

Các anh là thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn U. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn U được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại xã A, huyện B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2181/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 29/11/1998. Trong vụ án này anh M và anh H không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L trình bày:

Ngày 13/9/2017 ông Nguyễn Văn U và vợ là Nguyễn Thị R đến Văn phòng công chứng L yêu cầu chứng nhận hợp đồng ủy quyền đối với toàn bộ phần đất còn lại của thửa đất 140 tờ bản đồ số 3 xã A, huyện B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G914520 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/4/2018, vào sổ cấp GCN số 2181/QSDĐ, đăng ký thay đổi ngày 22/7/2004, ngày 26/11/2004, 20/6/2005, 20/10/2005. Qua kiểm tra các giấy tờ cần phải xuất trình khi yêu cầu công chứng (Theo Điều 40, 41 Luật công chứng 2014), kiểm tra trên trang mạng ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh về đối tượng hợp đồng, giao dịch. Kiểm tra năng lực hành vi dân sự và ý chí của các bên tham gia giao kết dân sự ông Nguyễn Văn U và vợ là Nguyễn Thị R đã tự nguyện ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V với các nội dung ủy quyền sau:

“Quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê, đặt cọc, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc (nếu có), thế chấp, đăng ký và xóa đăng ký thế chấp, vay tiền thế chấp, hủy bỏ hợp đồng vay tiền thế chấp (nếu có), tặng cho, hủy bỏ hợp đồng tặng cho (nếu có), chuyển nhượng (được nhận toàn bộ tiền từ việc cho thuê, đặt cọc, thế chấp, chuyển nhượng), hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng (nếu có) đối với toàn bộ phần còn lại của thửa đất số 140 nêu trên theo quy định của pháp luật”.

Các bên đã đọc lại bản dự thảo Hợp đồng ủy quyền, công chứng viên Nguyễn Văn M đã giải thích rõ về quyền, nghĩa vụ của hai bên cũng như hệ quả pháp lý khi ký hợp đồng ủy quyền, hai bên đã xác định hiểu rõ, đồng ý, tự ký tên, lấn tay vào hợp đồng ủy quyền trước sự chứng kiến của công chứng viên.

Người yêu cầu công chứng hoàn toàn đáp ứng, phù hợp với quy định pháp luật về công chứng do vậy Công chứng viên Nguyễn Văn M của Văn phòng công chứng L đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền nêu trên theo yêu cầu của các ông, bà có tên nêu trên. Khi người yêu cầu công chứng xuất trình đầy đủ những giấy tờ, tài liệu cần thiết và đáp ứng được đầy đủ yêu cầu của một hợp đồng, giao dịch dân sự. Đồng thời, các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng trên, yêu cầu của các bên không vượt quá phạm vi quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Văn phòng công chứng L khẳng định Công chứng viên đã chứng nhận văn bản, Hợp đồng trên đúng theo quy định của pháp luật hiện hành và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C trình bày:

Văn phòng công chứng C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 140 tờ bản đồ số 3 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 022423 ngày 20/10/2017.

Tại thời điểm công chứng, các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu, sử dụng tài sản do người yêu cầu công chứng xuất trình là phù hợp quy định tại Điều 40 Luật công chứng 2014. Căn cứ vào yêu cầu công chứng hợp pháp và sự tự nguyện của các bên, công chứng viên đã tiếp nhận và thực hiện yêu cầu công chứng hợp đồng nêu trên theo đúng trình tự, thủ tục và quy định pháp luật. Văn phòng công chứng C đề nghị xét xử vắng mặt do không sắp xếp được nhân sự tham gia.

Tại phiên tòa:

Bà Phạm Bùi Diễm S là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U có yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng L ngày 13/9/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022423, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017. Quá trình tố tụng, nguyên đơn đã được Thẩm phán giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 21/10/2017 khi ký hợp đồng mua bán phần đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03 xã A, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G914520 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2181/QSDĐ do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 29/11/1998 với ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Văn U có nhận của ông Văn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ông U xác định các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông U hoàn toàn không biết việc giao dịch này vì ông U không thông báo cho họ biết cũng như số tiền 200.000.000 đồng mà ông V đặt cọc cho ông Út ngày 21/10/2017 là một mình cá nhân ông U sử dụng. Bản chất của “Hợp đồng mua bán đất” ngày 21/10/2017 là việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền 200.000.000 đồng ông V giao cho ông U được các bên xác định và ghi nhận trong “Hợp đồng mua bán đất” là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng. Do ông V vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng ngày 21/10/2017 nên ông U yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất.

Lý do ông U, bà R ký hợp đồng ủy quyền cho ông V chỉ để thuận tiện cho ông V giúp ông U tìm kiếm người mua đất. Ông U khẳng định tại thời điểm ngày 21/10/2017 khi ông U và ông V ký hợp đồng mua bán đất, ông U hoàn toàn không hay biết ông V đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 2.111m² thửa 140 tờ bản đồ số 3 xã A cho bà Trần Thị Thúy V tại Văn phòng công chứng C. Cho đến khi Tòa án thụ lý giải quyết và thu thập chứng cứ từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh thì ông U mới biết bà V đã đứng tên quyền sử dụng đất trên. Ông U và các thành viên trong hộ chưa bàn

giao phần đất này cho bất cứ cá nhân nào và hiện đất vẫn được hộ gia đình ông U quản lý.

Do đó, ông U yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ngày 21/10/2017; yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng L ngày 13/9/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022423, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017; yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 405711, số vào sổ cấp GCN: CS 06653 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2018 cho bà Trần Thị Thúy V. Số tiền cọc 200.000.000 đồng ông U không đồng ý trả cho ông V. Ngoài ra, ông U không còn yêu cầu gì khác.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị Mai Y trình bày: Ông Nguyễn Mai H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M, bà Nguyễn Thị Mai Y, bà Nguyễn Thị Ngọc H là thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn U hoàn toàn không ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 2.111m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ 03, xã A, huyện B, Thành phố H với bà Trần Thị Thúy V.

Tại phiên tòa hôm nay các bà xác định hoàn toàn không biết ông Nguyễn Văn U ký hợp đồng mua bán phần đất trên với ông Nguyễn Văn V vào ngày 21/10/2017 và nhận 200.000.000 đồng của ông Vân. Sau khi ông U khởi kiện ông V tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thì các bà mới biết. Phần đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ 03, xã A, huyện B, Thành phố H hiện nay hộ gia đình ông U đang quản lý, chưa bàn giao đất này cho bất kỳ ai. Các bà không đồng ý ông U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên vô hiệu hợp đồng mua bán đất ký ngày 21/10/2017 giữa ông U và ông V, Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng L ngày 13/9/2017, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022423, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017; Buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Không chấp nhận của nguyên đơn về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 06653 cấp cho bà Trần Thị Thúy V ngày 22/01/2018.

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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Ông Nguyễn Văn U khởi kiện tranh chấp Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng L ngày 13/9/2017 giữa ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Văn V, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thúy V; tranh chấp Hợp đồng mua bán đất giấy tay ký ngày 21/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn U với ông Nguyễn Văn V đối với phần đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03, xã A, huyện B, Thành phố H và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 405711, số vào sổ cấp GCN: CS 06653 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2018 cho bà Trần Thị Thúy V. Theo quy định tại khoản 3 và khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2] Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn U vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Bùi Diễm S có mặt; ông Nguyễn Mai H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Mai Y và bà Nguyễn Thị Ngọc H có mặt. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Văn phòng công chứng L, Văn phòng công chứng C, anh Nguyễn Minh M, anh Huỳnh Thái H có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị Thúy V mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông V và bà V theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn ông Nguyễn Văn V đến Tòa án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật nhưng ông V đều từ chối nhận văn bản tố tụng. Ngoài thực hiện các thủ tục tổng đạt hợp lệ, Tòa án cũng đã thực hiện thủ tục Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bà Trần Thị Thúy V triệu tập bà Vân đến Tòa để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các đương sự này đều vắng mặt, không có ý kiến phản hồi, không có ý kiến phản bác các tình tiết, sự kiện và yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn đưa ra, không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến đối với việc giải quyết vụ án và tài liệu, chứng cứ kèm theo; không phản đối chứng cứ do Tòa án thu thập. Điều này thể hiện ý thức xem thường pháp luật, ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thúy V đã tự tước bỏ quyền trình bày nhằm bảo vệ quyền lợi của mình tại Tòa. Ông V và bà V đã tự tước bỏ quyền phản đối yêu cầu của nguyên đơn đối với mình, tự tước bỏ quyền

được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án.

Căn cứ Khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án chỉ xem xét giải quyết khi đương sự có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu. Quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thúy V vắng mặt, không có bất kỳ yêu cầu nào và cũng không có ý kiến phản hồi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các bên được thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[5] Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Tại Công văn số 2500/UBND ngày 02/7/2020, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xác định phần đất thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã A, huyện B, Thành phố H, loại đất L, diện tích 2.373m² đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/1998 là cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn U, đề nghị Tòa án liên hệ ông U hoặc Công an huyện Bình Chánh trích lục Sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định thông tin các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn U.

Căn cứ hồ sơ đăng ký thường trú lưu tại tầng thư hộ khẩu-Công an huyện Bình Chánh số 160022951 thì tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn U có các thành viên sau đây: Ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị R, ông Nguyễn Mai H, bà Nguyễn Thị Mai Y, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc H, Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Mai Y và bà Nguyễn Thị Ngọc H xác định, ngoài ông U thì các thành viên còn lại trong hộ gia đình không biết và cũng không ủy quyền cho ông Nguyễn Văn U ký hợp đồng mua bán đất với ông Nguyễn Văn V vào ngày 21/10/2017. Hội đồng xét xử xét thấy ông U chỉ là chủ hộ đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích ghi trong giấy chứng nhận được cấp cho hộ ông U, không cấp riêng cho cá nhân ông U. Tại thời điểm ông U và ông V ký hợp đồng mua bán đất, không có cơ sở pháp lý nào xác định có sự đồng ý của tất cả các thành viên còn lại trong hộ gia đình ông U. Tại phiên tòa, bà Phạm Bùi Diễm S là đại diện theo ủy quyền của ông U xác định cá nhân ông U sử dụng số tiền 200.000.000 đồng mà ông V đặt cọc, các thành viên trong hộ gia đình hoàn toàn không sử dụng số tiền đặt cọc này. Hộ gia đình ông U cũng chưa bàn giao đất này cho bất kỳ ai. Do đó, Hợp đồng mua bán đất lập ngày 21/10/2017 giữa ông U và ông V vi phạm quy định về mặt chủ thể, vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của các thành viên hộ gia

đình nên vô hiệu.

Ngày 13/9/2017 tại Văn phòng công chứng L, ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị R ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V toàn quyền thay mặt và nhân danh ông U, bà R quản lý, sử dụng, cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê, đặt cọc, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc (nếu có), thế chấp, đăng ký và xóa đăng ký thế chấp, vay tiền thế chấp, hủy bỏ hợp đồng vay tiền thế chấp (nếu có) tặng cho, hủy bỏ hợp đồng tặng cho (nếu có), chuyển nhượng (được nhận toàn bộ tiền từ việc cho thuê, đặt cọc, thế chấp, chuyển nhượng), hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng (nếu có) đối với toàn bộ phần còn lại của thửa đất 140 nêu trên theo quy định của pháp luật. Thời hạn ủy quyền là 5 năm, ủy quyền không có thù lao. Hợp đồng ủy quyền này được Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 13/9/2017 (Số công chứng: 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD).

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền trên, ngày 20/10/2017 tại Văn phòng công chứng C, ông Nguyễn Văn V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã A, huyện B, Thành phố H với bà Trần Thị Thúy V.

Qua xem xét hồ sơ cập nhật chỉnh lý biến động phần đất thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 3 Bộ địa chính xã A, huyện B diện tích 2.111m² cho bà Trần Thị Thúy V được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Hội đồng xét xử xét thấy không có tài liệu nào thể hiện việc ông Hoàng, bà Y, bà Mai Y, bà Thị H, bà Ngọc H, bà T, bà M thực hiện thủ tục ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã A, huyện B, Thành phố H diện tích 2.111m² với bà Trần Thị Thúy V. Do đó, việc ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã A, huyện B, Thành phố H diện tích 2.111m² với bà Trần Thị Thúy V tại Văn phòng công chứng C vào ngày 20/10/2017 là không đúng quy định pháp luật.

Ông U, bà R ủy quyền cho ông Nguyễn Văn V thực hiện theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 13/9/2017 (Số công chứng: 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD) cũng đã vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của các thành viên hộ gia đình ông U, vi phạm quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 212, Điều 218, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 vì không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ ông U nên vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017 (số công chứng 022423, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD) được công chứng trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 13/9/2017 (Số công chứng: 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD). Nhưng khi Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 13/9/2017 (Số công chứng: 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD) vô hiệu thì mặc nhiên hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cũng vô hiệu.

Quyền sử dụng đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã A, huyện B không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền mà ông U, bà R ủy quyền cho ông V. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà Trần Thị Thúy V không phải là người thứ ba ngay tình.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

...4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông Nguyễn Văn U chỉ nhận cọc của ông V 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Do đó, cần buộc ông U có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông V số tiền này là phù hợp.

Nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 014807, quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng L ngày 13/9/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 022423, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự đã được giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, các đương sự vẫn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017 (số công chứng 022423, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD), ngày 22/01/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh cập nhật biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/4/1998 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2181QSDĐ): chuyển nhượng một phần thửa 140 (2.111m²) cho bà Trần Thị Thúy V. Cùng ngày, bà Trần Thị Thúy V được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 405711, số vào sổ cấp GCN: CS 06653. Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 405711, số vào sổ cấp GCN: CS 06653 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2018 cho bà Trần Thị Thúy V là không phù hợp nên không chấp nhận. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Nguyễn Văn V và bà Trần Thị Thúy V vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xét.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn U đã nộp tiền tạm ứng chi đo đạc, thẩm định tại chỗ là 8.781.080 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0048579 ngày 17/10/2018, hóa đơn giá trị gia tăng số 0002326 ngày 09/4/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh và 26.100.000 đồng phí thẩm định giá theo Phiếu thu ngày 13/6/2022 của Công ty TNHH thẩm định giá và giám định Chân Trời Mới. Tổng cộng là 34.881.080 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu ½ chi phí này nên bị đơn có trách nhiệm hoàn trả ½ chi phí này cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là phù hợp.

[7] Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Nguyễn Văn U đã nộp đủ số tiền 4.000.000 đồng cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 180 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[8] Về án phí: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nguyên đơn, bị đơn sẽ được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm nếu có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí gửi cho Tòa án. Do ông V không nộp đơn đề nghị miễn nộp án phí nộp cho Tòa án nên phải chịu án phí sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn U có đơn đề nghị miễn nộp án phí sơ thẩm nên được miễn nộp án phí sơ thẩm.

[9] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 5; khoản 3 và khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 180; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 133 Điều 212, Điều 218, Điều 407, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền lập tại Văn phòng Công chứng L ngày 13/9/2017, số công chứng 014807 quyền số 09/2017/TP/VPCC-SCC/HĐGD

giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Văn U và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Văn V là vô hiệu;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng C ngày 20/10/2017, số công chứng 022423, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2. Tuyên bố “Hợp đồng mua bán đất” đề ngày 21/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn U với ông Nguyễn Văn V đối với phần đất diện tích 2.111m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 03 xã A, huyện B, Thành phố H là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn U có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn V 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 405711, số vào sổ cấp GCN: CS 06653 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2018 cho bà Trần Thị Thúy V.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Buộc ông Nguyễn Văn V có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn U 17.440.540 đồng (Mười bảy triệu bốn trăm bốn mươi ngàn năm trăm bốn mươi đồng) chí phí đo đạc, định giá.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn V chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn U được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn U 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông Út đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0002116 ngày 28/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy

định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi Nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...)

Nguyễn Thị Ngọc Châu

