

Bản án số: 24/2023/DS-PT

Ngày: 16-01-2023

“V/v yêu cầu vô hiệu hợp đồng
ủy quyền, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Phương.

2. Ông Trần Trọng Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Vào ngày 16 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 517/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc “yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 178/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 524/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 09/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 228Đ Khu vực 4, thị trấn X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Thị Kim M, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 22 Ô7, khu B, thị trấn Z, huyện Y, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số C11/19B ấp 3, xã V, huyện W, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Tuấn Kiệt – Công ty Luật TNHH Một thành viên DTN thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Đào Thị Ngọc C, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 228Đ Khu vực 4, thị trấn X, huyện Y, tỉnh Long An

2. Ông Nguyễn Trần Thanh D, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 483/20/1 Hồ Học Lãm, phường I, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Khắc E, sinh năm 1980.

4. Bà Nguyễn Thị Bích F, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Hóc Thom 2, xã O, huyện Y, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Đức G, sinh năm 1986

6. Bà Dương Thị H, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số 64/54D1 Hòa Bình, Phường Ô, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Văn phòng Công chứng Trần Hữu Thành.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hữu K - Trưởng văn phòng.

8. Văn phòng công chứng Trần Văn Châu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn L - Trưởng văn phòng.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ngọc B và ông Nguyễn Đức G.

(Bà M, bà B, ông D, Luật sư Kiệt có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/11/2020, đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/12/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Dương Thị Kim M là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Gái trình bày:

Vào năm 2020, bà Nguyễn Thị A có vay của bà Lê Thị Ngọc B số tiền là 500.000.000 đồng, các bên có lập giấy vay tiền ngày 28/8/2020. Khi vay tiền, bà B yêu cầu bà A thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) dưới hình thức giao kết hợp đồng ủy quyền các phần đất thuộc thửa 574, 420, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Chánh xã Đức Lập Hạ huyện Y, tỉnh Long An để bảo đảm cho khoản vay. Bà A đã thực hiện theo yêu cầu của bà B là ký kết Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu ngày 28/8/2020. Sau khi bà B nhận ủy quyền, đã không thông báo cho bà A mà tự ý chuyển nhượng thửa đất số 574, tờ bản đồ số 33, cho ông Nguyễn Trần Thanh D (là chồng bà B) và chuyển nhượng thửa 420 cho ông Lê Khắc E. Sau đó, ông E cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích F đã chuyển nhượng tiếp phần đất thuộc thửa 420 cho ông Nguyễn Trần Thanh D. Sau khi giao kết các hợp đồng nêu trên xong thì hai thửa đất 574 và 420 đều do ông D đứng tên các giao dịch. Ngày 15/12/2020 ông D và bà B đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Nguyễn Đức G. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu các hợp đồng sau:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị Ngọc B ngày 28/8/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công

chứng 11594, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị A (có đại diện là bà Lê Thị Ngọc B) và ông Nguyễn Trần Thanh D ngày 12/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3106, quyền số 10.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị A (có đại diện là bà Lê Thị Ngọc B) và ông Lê Khắc E ngày 12/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3105, quyền số 10.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F và ông Nguyễn Trần Thanh D ngày 30/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3482, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Trần Thanh D, bà Lê Thị Ngọc B và ông Nguyễn Đức G ngày 15/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 17914, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F (có đại diện là ông Nguyễn Trần Thanh D) và ông Nguyễn Đức G ngày 15/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 17915, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

Vì lý do giữa bà A và bà B là giao dịch vay tài sản, cụ thể là bà B cho bà A vay số tiền 500.000.000 đồng, việc ký hợp đồng ủy quyền phần đất nêu trên chỉ là để che giấu sự việc vay tiền. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng và cũng không bổ sung ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị Ngọc B trình bày: Do có nhu cầu mua đất nên ngày 28/8/2020 thông qua môi giới bà B có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị A phần đất thuộc các thửa 574, 420, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Chánh xã Đức Lập Hạ huyện Y tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị A đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, các bên có lập hợp đồng ủy quyền và công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu. Sau khi công chứng xong thì bà B đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà A và bà A cũng đã bàn giao đất cho bà B quản lý và sử dụng. Ngoài ra, cùng ngày 28/8/2020 bà B có cho bà C – là con của bà A mượn số tiền 500.000.000 đồng, sự việc này không liên quan gì đến việc bà A chuyển nhượng cho bà B phần đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất thuộc các thửa 574, 420, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Chánh xã Đức Lập Hạ huyện Y tỉnh Long An thì bà B đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức G với giá 1.300.000.000 đồng, bà B và ông G đã hoàn tất xong thủ tục mua bán, nhưng khi ông G đi kê khai đăng ký để đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ đối với các phần đất nêu trên thì bị ngăn chặn do bà A đã khởi kiện. Trước yêu cầu khởi kiện của bà A, bà B không đồng ý vì giữa bà B và bà A là giao dịch mua bán, chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu các hợp đồng nêu trên thì bà B không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Trần Thanh D trình bày: Ông là chồng của bà Lê Thị Ngọc B, hiện nay ông và bà B đang trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp. Ông thống nhất với lời trình bày của bà B và không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu gì khác. Trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu các hợp đồng nêu trên thì ông D không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng. Ngoài ra, ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ông Lê Khắc E và bà Nguyễn Thị Bích F trình bày: Ông E và bà F là vợ chồng và đang trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp. Ông E, bà F và ông Nguyễn Trần Thanh D là bạn bè nên vào khoảng tháng 8/2020 ông D có nhờ ông E và bà F đứng tên dùm phần đất thuộc các thửa 574, 420, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Chánh xã Đức Lập Hạ huyện Y tỉnh Long An nên các bên có giao kết hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau đó, ông E và bà F cũng đã trả lại đất cho ông D thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Ông E và bà F không có yêu cầu gì trong vụ án, trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu các hợp đồng nêu trên thì ông E và bà F không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng. Ngoài ra, ông E và bà F yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Đức G do bà Nguyễn Kim Tiên đại diện theo ủy quyền tại cấp sơ thẩm trình bày:

Vào ngày 15/12/2020 ông Nguyễn Đức G có thỏa thuận với ông Nguyễn Trần Thanh D cùng vợ là bà Lê Thị Ngọc B để nhận chuyển nhượng phần đất thuộc các thửa 574, 420, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Chánh xã Đức Lập Hạ huyện Y tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng, ông G đã giao đủ tiền cho ông D, bà B và đã nhận đất quản lý và sử dụng. Đến khi ông G đi kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì bị ngăn chặn do bà A đã khởi kiện vụ án nêu trên. Nay ông G có yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Trần Thanh D, bà Lê Thị Ngọc B và ông Nguyễn Đức G ngày 15/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 17914, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F (có đại diện là ông Nguyễn Trần Thanh D) và ông Nguyễn Đức G ngày

15/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 17915, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên cho ông G được quyền đi kê khai đăng ký để đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ đối với các phần đất nêu trên và buộc bà Nguyễn Thị A phải tháo dỡ, di dời hàng rào kềm B40 và hoàn trả lại cho ông G phần đất trống theo đúng hiện trạng ban đầu. Ngoài ra, trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu các hợp đồng nêu trên thì ông G không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Đức G, hiện nay bà và ông G đang trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp. Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông G và không bổ sung gì thêm. Ngoài ra, bà H yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Ngọc C trình bày: Bà là con của bà Nguyễn Thị A, ngày 28/8/2020 bà có nhận thay bà A số tiền 500.000.000 đồng bà A vay của bà B. Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà A và không bổ sung gì thêm. Ngoài ra, bà C yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn Châu trình bày: Ngày 28/8/2020, Văn phòng công chứng Trần Văn Châu có công chứng Hợp đồng ủy quyền QSDĐ ngày giữa bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị Ngọc B công chứng số 11594, quyền số 08/TP/CC-SCCC/HĐGD. Ngày 15/12/2020 Văn phòng công chứng Trần Văn Châu có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Trần Thanh D, bà Lê Thị Ngọc B và ông Nguyễn Đức G, công chứng số 17914, quyền số 12/TP/CC-SCCC/HĐGD. Ngày 15/12/2020 Văn phòng công chứng Trần Văn Châu có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F (có người đại diện là ông Nguyễn Trần Thanh D) và ông Nguyễn Đức G, công chứng số 17915, quyền số 12/TP/CC-SCCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, 420, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Chánh xã Đức Lập Hạ huyện Y tỉnh Long An. Việc công chứng các hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Trần Văn Châu không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành trình bày: Ngày 12/10/2020, Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị A (có đại diện là bà Lê Thị Ngọc B) và ông Lê Khắc E, công chứng số 3105 quyền số 10.TP/CC-SCCC/HĐGD; ngày 30/10/2020, Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành có công chứng Hợp đồng ủy quyền QSDĐ giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F và ông Nguyễn Trần Thanh D, công chứng số 3482 quyền số 10.TP/CC-SCCC/HĐGD; Ngày 12/10/2020 Văn phòng công chứng Trần Hữu

Thành có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị A (có đại diện là bà Lê Thị Ngọc B) và ông Nguyễn Trần Thanh D, công chứng số 3106 quyền số 10.TP/CC-SCCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, 420, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp Chánh xã Đức Lập Hạ huyện Y tỉnh Long An. Việc công chứng các hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 178/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Y đã căn cứ các Điều 35, 39, 184, 186, 271, 273, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 133, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” đối với bà Lê Thị Ngọc B.

2. Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị Ngọc B ngày 28/8/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 11594, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A (có đại diện là bà Lê Thị Ngọc B) và ông Nguyễn Trần Thanh D ngày 12/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3106, quyền số 10.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A (có đại diện là bà Lê Thị Ngọc B) và ông Lê Khắc E ngày 12/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3105, quyền số 10.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F và ông Nguyễn Trần Thanh D ngày 30/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3482, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trần Thanh D, bà Lê Thị Ngọc B và ông Nguyễn Đức G ngày 15/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 17914, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 33, đất

tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F (có đại diện là ông Nguyễn Trần Thanh D) và ông Nguyễn Đức G ngày 15/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 17915, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức G về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2020 giữa ông Nguyễn Đức G và ông Nguyễn Trần Thanh D; yêu cầu bà Nguyễn Thị A phải tháo dỡ hàng rào hoàn trả lại hiện trạng đất trống” đối với bà Nguyễn Thị A.

4. Bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa 420, 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An (hiện phần đất này do bà A quản lý và sử dụng); phần đất có diện tích thực tế 413,7m² có vị trí tứ cận như sau:

- + Đông giáp thửa đất số 418;
- + Tây giáp mương nước;
- + Nam giáp thửa đất số 419;
- + Bắc giáp thửa số 415;

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 246-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 27/6/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y phê duyệt ngày 06/07/2021)

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 quyền 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).

5. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc các giao dịch dân sự nêu trên vô hiệu thành vụ án dân sự khác.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời

gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Ngọc B phải chịu tổng cộng 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006978 ngày 02/12/2020; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007134 ngày 16/12/2020; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009844 ngày 4/3/2022; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009843 ngày 4/3/2020; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006822 ngày 10/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

Ông Nguyễn Đức G phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008813 ngày 20/10/2021; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008814 ngày 20/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y. Ông G không phải nộp thêm.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 04/10/2022, ông Nguyễn Đức G kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm với lý do: Tại phiên tòa diễn ra vào ngày 20/9/2022, Hội đồng xét xử đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn như vậy gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 12 năm 2020 giữa ông với vợ chồng ông Nguyễn Trần Thanh D, bà Lê Thị Ngọc B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 12 năm 2020 giữa ông với vợ chồng ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F (người đại diện là ông Nguyễn Trần Thanh D) đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật và đã hoàn tất việc chuyển nhượng giao tiền và nhận đất. Việc vợ chồng ông Nguyễn Trần Thanh D, bà Lê Thị Ngọc B và vợ chồng ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ai là giao dịch diễn ra trước đó, trong giao dịch này ông là người thứ ba ngay tình nên có căn cứ để yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ Luật dân sự 2015 và Luật đất đai 2013. Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 12 năm 2020 đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 33, diện tích 311,5m², loại đất: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 15 tháng 12 năm 2020 đối với thửa đất số 574, tờ bản đồ số 33, diện tích 100m², loại đất: Đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

Trong trường hợp Tòa án tuyên xử theo hướng vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải đảm bảo quyền và lợi ích hợp cho người thứ

ba ngay tình là ông theo quy định của Bộ Luật dân sự 2015. Cụ thể phải giải quyết hậu quả trong vụ án này, buộc bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Trần Thanh D và bà Lê Thị Ngọc B phải liên đới trả lại cho ông số tiền mua bán chuyển nhượng đã nhận.

- Ngày 17/10/2022, bà Lê Thị Ngọc B kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn Lê Thị Ngọc B không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Luật sư Huỳnh Tuấn Kiệt bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc B tranh luận: Bà B và ông D là người kinh doanh bất động sản; việc cho mượn tiền là giữa bà B với con bà A là bà Đào Thị Ngọc C chứ không liên quan đến việc mua đất giữa bà B và bà A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng quan hệ chuyển nhượng giữa bà B và bà A là giao dịch giả tạo là không có cơ sở. Bà B chỉ lên Tòa án cấp sơ thẩm một lần, không có việc bà B thừa nhận có cho bà A vay tiền như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Lê Thị Ngọc B không tranh luận bổ sung.

- Ông Nguyễn Trần Thanh D tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm có ghi vợ của ông là bà B thừa nhận việc cho bà A vay tiền là không đúng. Bà A có nhận của ông 01 tỷ đồng mới đưa cho vợ chồng ông 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà A không hề sử dụng đất mà bỏ đất trống, chỉ sau khi xảy ra tranh chấp thì bà A mới xây dựng hàng rào. Ông và bà B không có đến nhà tìm bà A để thương lượng mà chỉ tìm bà C để đòi tiền.

- Bà Dương Thị Kim M là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị A tranh luận: Thực tế thì bà Đào Thị Ngọc C vay tiền của bà B nhưng không có tài sản thế chấp nên dùng tài sản là quyền sử dụng đất của bà A thế chấp cho bà B bằng hợp đồng ủy quyền chứ không có việc bà A chuyển nhượng đất cho bà B. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, vợ chồng ông D, bà B có tìm đến nhà bà A để thương lượng trả thêm tiền cho bà A để lấy đất luôn nhưng bà A không đồng ý; không có việc bà B trả cho bà A 01 tỷ đồng.

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

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của ông G nhận thấy cấp phúc thẩm đã tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông G vẫn không đến theo giấy triệu tập của Tòa án nên xem

như từ bỏ quyền kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của ông G.

Xét kháng cáo của bà B và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy: bà B yêu cầu hủy án, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Theo “Giấy mượn tiền” ngày 28/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị Ngọc B có nội dung: Bà Nguyễn Thị A có mượn của bà Lê Thị Ngọc B số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là tính từ ngày 28/8/2020 đến ngày 28/12/2020. Bà A cho rằng hai bên đã lập hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cùng ngày 28/8/2020 công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu đối với thửa đất số 574, 420, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An để nhằm mục đích đảm bảo cho số tiền vay. Bà B cho rằng bà mua phần đất trên của bà A với giá 1.000.000.000 đồng nhưng do bà B không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng phần đất này (không canh tác đất lúa) nên hai bên thỏa thuận xác lập hợp đồng ủy quyền thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. LỜI TRÌNH BÀY của bà B là không có căn cứ vì:

+ Thứ nhất, không được bà A thừa nhận.

+ Thứ hai, bà B cũng không xuất trình được chứng cứ nào thể hiện bà A bán cho bà B phần đất trên với giá 1.000.000.000 đồng.

Hợp đồng vay tiền được giao kết cùng ngày với hợp đồng ủy quyền cho thấy giữa bà A và bà B có sự việc xác lập hợp đồng ủy quyền các phần đất thuộc thửa 574 và 420 để làm tin cho việc vay số tiền 500.000.000 đồng. Mặt khác, hiện nay bà Nguyễn Thị A vẫn đang quản lý và sử dụng phần đất nêu trên cho nên bà B cho rằng có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà B là không có căn cứ.

Từ các phân tích trên, có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ngày 28/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị Ngọc B được công chứng số 11594, quyển số 08/TP/CC-SCCC/HĐGD của VPCC Trần Văn Châu được xác lập nhằm mục đích che giấu giao dịch vay tiền giữa bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị Ngọc B. Từ đó, hợp đồng ủy quyền nêu trên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của bà B là không có cơ sở để được chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông G; không chấp nhận kháng cáo của bà B. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Lê Thị Ngọc B và ông Nguyễn Đức G kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Quan hệ tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Đức Lập Hạ,

huyện Y, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Bà Đào Thị Ngọc C, ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F, đại diện Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, đại diện Văn phòng công chứng Trần Văn Châu đã có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; ông Nguyễn Đức G, bà Dương Thị Nga đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử, không phải hoãn phiên tòa.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Tại phiên tòa bà Lê Thị Ngọc B và bà Nguyễn Thị A thừa nhận có xác lập Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Trần Văn Châu chứng nhận số 11594, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/8/2020. Theo đó, bà A ủy quyền cho bà B toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 420, 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An (gọi tắt là thửa đất số 420, thửa đất số 574). Đồng thời thừa nhận rằng, cùng ngày 28/8/2020, Lê Thị Ngọc Hân và Nguyễn Thị Gái xác lập “Giấy mượn tiền” với nội dung bà A mượn của bà B số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) đến ngày 28/12/2020 sẽ hoàn trả lại tiền.

[2.2] Bà B cho rằng bà A đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà B với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) bằng Hợp đồng ủy quyền số 11594 nêu trên nhưng bà B không xuất trình được tài liệu thể hiện đã trả tiền cho bà A. Bên cạnh đó, trên thực tế giữa bà B và bà A cũng không có việc bàn giao phần đất nêu trên. Ngoài ra, bà B còn cho rằng không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng phần đất này nên xác lập hợp đồng ủy quyền thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không có căn cứ xem xét.

[2.3] Sau khi xác lập Hợp đồng ủy quyền số 11594 nêu trên, bà B tiến hành xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành chứng nhận số 3106, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2020 để cho chồng bà B là ông Nguyễn Trần Thanh D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 574. Cùng thời gian này, bà B xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành chứng nhận số 3105, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2020 để nhờ ông Lê Khắc E đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 420. Sau đó, vợ chồng ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F ủy quyền trở lại cho ông Nguyễn Trần Thanh D toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 420 bằng Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành chứng nhận số 3482, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2020.

Tất cả những giao dịch của bà B là không có thật, chỉ thực hiện về mặt thủ tục hành chính do không có thỏa thuận giá trên thực tế, giá ghi trong hợp đồng là rất thấp so với giá trị thực của thửa đất; đồng thời, nếu thật sự bà B nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên từ bà A thì không cần thiết phải xác lập các giao dịch nêu trên để cuối cùng chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn Đức G.

Từ những cơ sở nêu trên có cơ sở khẳng định Hợp đồng ủy quyền số 11594 nêu trên là giao dịch giả tạo nên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực”*.

[2.4] Theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Trần Văn Châu chứng nhận số 17915, số 17914, cùng quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 15/12/2020 thể hiện ông Nguyễn Đức G nhận chuyển nhượng thửa đất số 420, 574 nêu trên trên cơ sở xuất phát từ hợp đồng giả tạo như phân tích tại phần trên. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án số 714/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2020 nhưng ông G xác lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 15/12/2020 là vi phạm Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 có quy định *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê,... khi có các điều kiện sau đây: ...Đất không có tranh chấp...”*.

Ông Nguyễn Đức G cho rằng ông là người thứ ba ngay tình, yêu cầu áp dụng khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 là chưa đủ căn cứ. Tại khoản 2 Điều 133 quy định *“Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.*

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá...”.

Đôi chiếu quy định trên thì đất đai là tài sản phải đăng ký nhưng hiện tại ông G chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận giao dịch nêu trên của ông G là có căn cứ.

[2.5] Tại đơn kháng cáo ông G yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi Tòa án không công nhận giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên của ông. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/6/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu cho bà Nguyễn Kim Tiền (người đại diện cho ông G) biết nhưng ông G không đưa ra yêu cầu; tại phiên tòa sơ thẩm bà Tiền vẫn khẳng định ông G không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu. Nay ông G kháng cáo yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có cơ sở xem xét tại Tòa án cấp phúc thẩm. Đồng thời, ông G là người kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa phúc thẩm nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông G theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc B không có cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà B, phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Các khoản khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị sẽ có hiệu lực sau khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296, 312 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc B.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức G.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 178/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 35, 39, 147, 148, 184, 186, 271, 273, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 133, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc “yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” đối với bà Lê Thị Ngọc B.

[2] Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị A và bà Lê Thị Ngọc B ngày 28/8/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 11594, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A (có đại diện là bà Lê Thị Ngọc B) và ông Nguyễn Trần Thanh D ngày 12/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3106, quyền số 10.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A (có đại diện là bà Lê Thị Ngọc B) và ông Lê Khắc E ngày 12/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3105, quyền số 10.TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F và ông

Nguyễn Trần Thanh D ngày 30/10/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Hữu Thành, số công chứng 3482, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trần Thanh D, bà Lê Thị Ngọc B và ông Nguyễn Đức G ngày 15/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 17914, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Khắc E, bà Nguyễn Thị Bích F (có đại diện là ông Nguyễn Trần Thanh D) và ông Nguyễn Đức G ngày 15/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Châu, số công chứng 17915, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 420, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức G về việc yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng số 17914 và số, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 15/12/2020 nêu tại mục [2].

[4] Bà Nguyễn Thị A được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa 420, 574, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp Chánh, xã Đức Lập Hạ, huyện Y, tỉnh Long An (hiện phần đất này do bà A quản lý và sử dụng); phần đất có diện tích thực tế 413,7m² có vị trí tứ cận như sau:

- + Đông giáp thửa đất số 418;
- + Tây giáp mương nước;
- + Nam giáp thửa đất số 419;
- + Bắc giáp thửa số 415;

(Theo Mảnh trích đo địa chính số 246-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 27/6/2021 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y phê duyệt ngày 06/07/2021)

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

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 quyền 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).

[5] Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của việc các giao dịch dân sự nêu trên vô hiệu thành vụ án dân sự khác.

[6] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Ngọc B có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị Ngọc B phải chịu tổng cộng 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006978 ngày 02/12/2020; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007134 ngày 16/12/2020; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009844 ngày 4/3/2022; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009843 ngày 4/3/2020; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006822 ngày 10/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

Buộc ông Nguyễn Đức G phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008813 ngày 20/10/2021; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008814 ngày 20/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y. Ông G không phải nộp thêm.

[8] Về án phí phúc thẩm:

[5.1] Sung vào ngân sách nhà nước số tiền 300.000 đồng mà ông Nguyễn Đức G đã tạm nộp theo biên lai thu số 0000112 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

[8.2] Buộc bà Lê Thị Ngọc B phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000329 ngày 17/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y.

[9] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh