

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh P**

Bản án số: 284/2022/DS-PT

Ngày 30-9-2022

V/v Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/2022/TLPT-DS ngày 19/8/2022 về “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số 246/2022/QĐ-PT ngày 29/8/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1946

2. Bà Đỗ Thị R, sinh năm 1947.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số xx/6B ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre. (vắng mặt)

- Bị đơn: Văn phòng công chứng T. Địa chỉ: Số xx đường số x, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim P – Trưởng Văn phòng công chứng T. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1982

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S: Bà Trần Thị C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C: Ông Phan Văn Hiếu – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Sáu Đen, Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

3. Ông Lê Thành S1, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ x, ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

4. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S1, ông Đ: Bà Nguyễn Thị Biết – Luật sư Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Hội luật gia tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành S1 và Lê Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị R và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông P và bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các văn bản sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017, Số công chứng 2819 ngày 08/9/2017, hợp đồng ủy quyền này được ký kết giữa ông P, bà R với bà Trần Thị C.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/9/2017 đối với thửa đất 125, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thành Long, huyện Mỏ Cày Nam, được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Nguyễn Văn S, được công chứng chứng thực vào ngày 08/9/2017, Số công chứng 2821.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Nguyễn Văn S, được công chứng chứng thực vào ngày 13/9/2017, Số công chứng 2866.

Ba văn bản nêu trên được Văn phòng công chứng T công chứng chứng thực.

Lý do yêu cầu Tòa án tuyên bố các văn bản nêu trên vô hiệu: Vào năm

2017, con gái của ông bà là Trần Thị C có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để làm ăn, nhưng ông bà tuổi đã cao nên không thể vay ngân hàng được, vì vậy ông bà có làm giấy ủy quyền cho bà C để thay ông bà vay vốn ngân hàng.

Bà R không biết chữ, còn ông P thì bị bệnh tai biến sức khỏe yếu, mắt kém, ông P và bà R không được nghe đọc các văn bản, bản thân ông P, bà R không tự đọc được văn bản; ông P và bà R không biết chữ nhưng không có người làm chứng là không đúng theo quy định của Luật công chứng; Tại thời điểm ký kết các văn bản nêu trên thì không có ai giải thích cho ông P, bà R hiểu ký kết hợp đồng ủy quyền để làm gì; Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017 được hai bên ký kết tại nhà của ông P, bà R xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam chứ không phải ký kết tại Văn phòng công chứng T. Phía bên Văn phòng công chứng T không đọc, không giải thích cho ông P, bà R hiểu rõ được nội dung của các văn bản nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn Bà Nguyễn Thị Kim P – Trưởng Văn phòng công chứng T trình bày:

Các văn bản mà phía nguyên đơn yêu cầu tòa án tuyên bố vô hiệu phía bị đơn Văn phòng công chứng T đã thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật, tại thời điểm ký kết các văn bản thì nguyên đơn ông P, bà R có đủ năng lực hành vi dân sự, bà R không đọc được văn bản thì văn phòng công chứng đọc cho bà R nghe, còn ông P vẫn đọc được và ký tên vào văn bản.

Ông P và bà R được Văn phòng công chứng giải thích rõ ràng nội dung các văn bản này khi hai bên ký kết vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu tòa án tuyên bố các văn bản công chứng bị vô hiệu bị đơn không đồng ý.

Do bận công việc nên bị đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị C đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn S trình bày:

Bà (đồng thời là người đại diện cho chồng bà là ông S) yêu cầu hủy cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3881 được lập ngày 17/11/2017 được ký kết giữ ông Nguyễn Văn S, Trần Thị C với Lê Thành S1, giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

Nguồn gốc phần đất thửa 71 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là của cha mẹ của bà ủy quyền cho bà, sau đó bà lập hợp đồng tặng cho chồng bà là Nguyễn Văn S và ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/7/2017. Vì thời điểm đó

ông S làm ăn và thực hiện công trình nên bà để ông S đứng tên sẽ thuận tiện trong việc vay Ngân hàng nhưng sau đó không thực hiện được. Lúc đó bà có quen biết với ông Lê Thành S1 nên ông S1 nói sẽ giới thiệu để bà được vay Ngân hàng dễ dàng hơn, do tin tưởng nên bà mới nghe theo lời ông S1 thực hiện thủ tục S1 tên cho ông S1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/11/2017 (trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng một ngày), Ông S1 có viết giấy tay cho bà với nội dung nếu vay được tiền Ngân hàng thì bà phải có trách nhiệm trả lãi hàng tháng cho Ngân hàng, không vay được thì ông S1 sẽ trả sổ đỏ lại cho bà. Hiện tại bản chính Giấy viết tay ngày 16/11/2017 do ông S1 giữ, nội dung này ông S1 đã thừa nhận tại Biên bản ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Do tin tưởng nên bà giao hoàn toàn cho ông S1 thực hiện thủ tục, ông S1 tự liên hệ với Văn phòng công chứng T soạn sẵn hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 100.000.000 đồng và hợp đồng giá 700.000.000 đồng. Mục đích ký hợp đồng trị giá 700.000.000 đồng là để ông S1 sử dụng hợp đồng này để vay Ngân hàng. Còn Hợp đồng trị giá 100.000.000 đồng để ông S1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký xong hai hợp đồng này thì ông S1 không có đưa tiền cho bà mà đi làm thủ tục S1 tên sổ đỏ cho ông S1 đứng tên. Riêng hợp đồng chuyển nhượng giá 700.000.000 đồng đã thực hiện việc hủy hợp đồng vào cùng ngày ký.

Trước đây trên thửa đất này vợ chồng bà cất căn nhà và hiện tại thì ông Đ đã vào quản lý từ năm 2018 đến nay. Căn nhà trên đất hiện tại theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2021 là do bà xây dựng năm 2014.

Năm 2017, bà qua Trà Vinh sinh sống. Ngày 24/4/2018, Ông S1 và ông Đ tự ý bẻ khóa vào Cắm nhà của bà, bà có báo chính quyền địa phương nhưng được địa phương nói là bên ông S1 có giấy tờ hợp lệ nên không có lập biên bản, bà không có chứng cứ chứng minh về việc bà có báo chính quyền địa phương đối với sự việc này.

Sau khi ông Đ vào sử dụng nhà đất của bà, ông Đ đã đốt hết đồ đạc cá nhân của bà, bàn thờ ông bà của gia đình bà thì bà không biết hiện nay ở đâu. Những đồ đạc trong nhà cũng như các vấn đề yêu cầu bồi thường thiệt hại bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3881 được lập ngày 17/11/2017 được ký kết giữ ông Nguyễn Văn S, Trần Thị C với Lê Thành S1, giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Yêu cầu ông S1 và ông Đ trả lại cho bà phần đất thửa 71 tờ bản đồ số 20

tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất. Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên qua tên ông Nguyễn Văn S.

- Ông Lê Thành S1 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3881 được lập ngày 17/11/2017 được ký kết giữa ông và ông S, bà C là hoàn toàn hợp pháp nên ông không đồng ý hủy hợp đồng này như yêu cầu của bà C.

Ngày 16/11/2017 (tức là trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng một ngày), ông S bà C có nhờ ông đứng tên vay Ngân hàng, nên ông có viết giấy viết tay ngày 16/11/2017, nội dung như bà C trình bày. Hiện nay bản chính giấy này do ai giữ ông không N.

Tuy nhiên, do sổ đỏ bà C và ông S đã cầm cố nên không thực hiện việc vay Ngân hàng thay cho ông S bà C được. Vì vậy, ngày 17/11/2017, ông S đưa ra ý kiến sẽ bán toàn bộ diện tích đất cho ông nên hai bên mới ra Phòng công chứng Tín Hữu để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 700.000.000 đồng, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2017 được Văn phòng công chứng T chứng nhận theo Sổ công chứng 3878, nhưng vì để giảm thuế nên sau đó chúng ông đã ký Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác có giá trị chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

Ông đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông S và bà C tại Phòng Công chứng Tín Hữu ngay sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi giao tiền hai bên không có lập Biên bản giao nhận tiền nên ông không có chứng cứ về việc bà C và ông S đã nhận 700.000.000 đồng để cung cấp cho Tòa án.

Nay bà C, ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, ông không đồng ý. Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng của ông S, bà C hoặc chấp nhận yêu cầu của ông P và bà R thì ông không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng bị hủy trong vụ án này, ông sẽ khởi kiện để yêu cầu bồi thường bằng vụ án khác.

Hiện tại phần đất tranh đất ông không quản lý, sử dụng và trước đây ông cũng không đóng góp hay cải tạo gì trên đất.

Vào ngày 23/02/2018 ông đã chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ 20, diện tích 2228.6m² tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam cho anh ruột ông là Lê Văn Đ. Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng nhưng thực hiện thủ tục làm hợp đồng tặng cho để không phải đóng thuế vì ông

và ông Lê Văn Đ là anh em ruột. Hiện tại ông Đ vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ đã vào ở và quản lý đất từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay.

- Ông Lê Văn Đ trình bày:

Ông là anh ruột của ông Lê Thành S1, vào ngày 23/02/2018 ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ 20, diện tích 2228.6m² tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Thành S1, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng nhưng thực hiện thủ tục làm hợp đồng tặng cho để không phải đóng thuế vì ông và ông Lê Thành S1 là anh em ruột. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã giao tiền đầy đủ cho ông S1 và vào quản lý đất từ tháng 02/2018 đến nay. Hiện tại ông S1 vẫn còn đứng tên trong sổ đỏ. Khi nhận chuyển nhượng ông không biết đất đang bị tranh chấp, ông S1 không nói gì ông về việc này, chỉ nói do xưởng may kẹt tiền nên ông S1 chuyển nhượng đất cho ông để lấy tiền. Sau khi vào quản lý thửa đất ông có tiền hành kêu xe cuốc vào cuốc đất, bơm cát S1 lấp mặt bằng, xây dựng sửa chữa lại căn nhà trên đất và hiện tại ông đang ở trên phần đất này. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có ý kiến gì.

Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng của ông S, bà C hoặc chấp nhận yêu cầu của ông P và bà R thì ông không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng bị hủy trong vụ án này, ông sẽ khởi kiện để yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:27/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã áp dụng:

Căn cứ khoản 3, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, các Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 124, 131, 132 của Bộ luật dân sự; Căn cứ Luật Công chứng năm 2014; 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. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị R về yêu cầu Tòa án tuyên bố các văn bản sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị R với bà Trần Thị C ngày 08/9/2017, Số công chứng 2819 ngày 08/9/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị C với

ông Nguyễn Văn S ngày 08/9/2017, Sổ công chứng 2821 ngày 08/9/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, sổ công chứng 2866 được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sổ công chứng 3881 được lập ngày 17/11/2017 tại Văn phòng công chứng T được ký kết giữ ông Nguyễn Văn S, Trần Thị C với Lê Thành S1.

Buộc ông Lê Thành S1, Lê Văn Đ phải trả lại cho bà Trần Thị C phần đất, cùng căn nhà và toàn bộ tài sản trên thửa đất số 71, tờ bản đồ 20, diện tích 2228.6m² tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. (có họa đồ kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ 20, diện tích 2228.6m² tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn S.

3. Ghi nhận việc ông P, bà R, ông S1, ông Đ đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như không yêu cầu thương thiệt hại trong vụ án này. Các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án C phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lê Thành S1.

Ngày 23/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thành S1 kháng cáo yêu cầu cấp P thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Tại phiên tòa P thẩm, ông Lê Văn Đ và ông Lê Thành S1 vẫn giữ nguyên kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ và ông S1 cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập là đúng trình tự thủ tục và quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu độc lập của ông S1, bà C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S1, ông Đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C: Bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp, người kháng cáo cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ, Lê Thành S1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Lê Văn Đ, Lê Thành S1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguồn gốc đất: Ông P và bà R là chủ sử dụng đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ 20, (trước đây là thửa 125 tờ bản đồ số 4) tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Năm, tỉnh Bến Tre. Theo hồ sơ trích đo ngày 22/12/2021 của C nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam có diện tích 2228.6m². Nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Ông bà cùng thống nhất đây là tài sản chung nên ông bà có quyền ngang nhau trong việc định đoạt khối tài sản chung này. Vì vậy, việc ông bà cùng ký tên, điểm chỉ vào các văn bản để định đoạt phần đất này là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/9/2017, ông P, bà R lập Hợp đồng ủy quyền phần đất nêu trên cho con gái bà là Trần Thị C bằng Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017, Số công chứng 2819 ngày 08/9/2017 tại Văn phòng công chứng T.

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền này, bà C tiếp tục ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/9/2017 đối với thửa đất 125, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thành Long, huyện Mỏ Cày Nam cho ông Nguyễn Văn S là chồng của bà, được công chứng chứng thực vào ngày 08/9/2017, Số công chứng 2821 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Nguyễn Văn S, được công chứng chứng thực vào ngày 13/9/2017, số công chứng 2866.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên không thống nhất về tình hình sức khỏe của ông P, bà R. Bị đơn cho rằng vào thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, ông P và bà R hoàn toàn minh mẫn, ông P có thể tự đọc và ký tên vào văn bản. Nguyên đơn cho rằng ông P bị tai biến, mất mờ nên không thể tự đọc chữ. Tuy nhiên, lời trình bày này của nguyên đơn không có chứng cứ để chứng minh.

Bà R cho rằng bà không biết chữ việc nên Văn bản công chứng cần phải có người làm chứng, tuy nhiên việc lập văn bản ủy quyền cho con gái của ông bà

(bà C) không chỉ có một mình bà R mà còn có ông P là chồng của bà cùng chứng kiến và ký tên vào Văn bản công chứng, bà R là người nghe được và có điểm chỉ vào hợp đồng nên không cần thiết phải có người làm chứng. Ông P cho rằng việc công chứng hợp đồng ủy quyền không phải được thực hiện tại Văn phòng công chứng, việc công chứng thực hiện ngoài trụ sở Văn phòng công chứng là không đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ vào quy định tại điều 44 Luật công chứng quy định: Theo yêu cầu công chứng của người già yếu không đi lại được thì việc công chứng có thể thực hiện ngoài trụ sở văn phòng công chứng. Do đó, việc Văn phòng công chứng T thực hiện việc công chứng ngoài trụ sở là đúng theo quy định của pháp luật Luật công chứng nên lời trình bày của ông P là không có cơ sở để chấp nhận.

Hơn nữa tại đơn khởi kiện, ông bà cho rằng *“thực tế tại thời điểm giao kết hợp đồng chúng tôi chỉ biết là ủy quyền cho con gái chúng tôi là để vay ngân hàng...”*, điều này thể hiện việc yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của ông P, bà R với nội dung ủy quyền đối với thửa đất 125, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thành Long, huyện Mỏ Cày Nam cho bà C là ý chí tự nguyện của ông bà.

Như vậy, việc Văn phòng công chứng T công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017 là đúng quy định của pháp luật.

[3] Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017 nêu trên, cùng ngày 08/7/2017 và cũng tại Văn phòng công chứng T, bà C tiếp tục ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 125, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thành Long, huyện Mỏ Cày Nam cho ông Nguyễn Văn S (là chồng của bà), Số công chứng 2821 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Nguyễn Văn S, được công chứng vào ngày 13/9/2017, Số công chứng 2866.

Nguyên đơn ông P, bà R cho rằng do Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017 cho bà C là vô hiệu nên ông bà yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn S và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Nguyễn Văn S, được công chứng vào ngày 13/9/2017. Do yêu cầu của ông P, bà R về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017 vô hiệu không được chấp nhận nên yêu cầu này của ông bà cũng không được chấp nhận.

Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 11/9/2017 của C nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre thì thửa đất 125, tờ bản đồ số 4 có diện tích 2000m² được đổi thành thửa đất số 71 tờ bản đồ 20 diện tích 2228,6m² nên bà C và ông S mới ký Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2013, nội dung điều chỉnh số thửa đất, tờ bản đồ và diện tích đất cho đúng với Trích lục bản đồ địa chính ngày 11/9/2017. Như vậy thửa đất số 71 tờ bản đồ 20 diện tích 2228,6m² được C nhánh văn

phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre điều chỉnh từ thửa đất 125, tờ bản đồ số 4 có diện tích 2000m² nên việc bà C thực hiện công việc này được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017, có nội dung bà C toàn quyền thay mặt ông P, bà R được tiến hành lập, ký tên và nhận kết quả các hồ sơ liên quan đến toàn bộ quyền sử dụng đất của ông P, bà R và bao gồm tất cả các thửa đất được tách ra từ thửa đất thửa đất 125, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam. Và cụ thể tại khoản 4 Điều 2 của Hợp đồng này quy định *“Các hợp đồng, văn bản liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các hợp đồng và các giấy tờ kèm theo liên quan đến việc thực hiện công việc nêu tại điều này”*.

Do đó, căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2017 nên bà C có quyền ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/9/2017 với ông S và ký Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2013 mà không cần yêu cầu ông P, bà R và bà C sửa đổi Hợp đồng ủy quyền trước khi ký Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Yêu cầu khởi kiện của ông P, bà R về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/9/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu độc lập của bà C, ông S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S bà C với ông S1: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông S cho rằng sau khi nhận được phần đất từ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 08/9/2017 đối với thửa đất số 71 tờ bản đồ 20 diện tích 2228,6m² nêu trên, ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Thành S1. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thực tế để ông S1 thay mặt ông bà thực hiện thủ tục vay vốn tại ngân hàng vì ông S1 có cơ sở kinh doanh nên việc vay vốn dễ thực hiện hơn.

Chứng cứ để chứng minh là Văn bản viết tay ngày 16/11/2017; tại các biên bản làm việc, ông S1 thừa nhận giấy viết tay nêu trên là do ông viết, viết trước ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một ngày. Ông cho rằng sau khi ký giấy viết tay này thì ông S, bà C đổi ý không nhờ ông vay vốn ngân hàng nữa mà trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nên hai bên có đến Văn phòng công chứng T để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Và tại văn phòng công chứng, ông đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông S, bà C theo đúng hợp đồng, việc giao số tiền này không có lập biên bản cũng không có chứng cứ gì để chứng minh. Sau đó, cùng thời điểm này, để giảm tiền thuế nên hai bên đã hủy hợp đồng này và ký lại hợp đồng khác có giá trị 100.000.000 đồng. Căn cứ vào hợp đồng này, ông S1 đã thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất.

Thấy rằng, giấy viết tay ngày 16/11/2017 có nội dung “*Hôm nay ngày 16/10/2017 tôi tên Lê Thành S1 1982 có mượn chị Trần Yến Khanh một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 182134 thửa 71 tờ bản đồ số 20 địa chỉ ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỹ Xuyên Nam Bến Tre do ông Nguyễn Văn S đứng tên sinh năm 1981 CM 331246242 ngụ ấp Thành Long xã Thành Thới A đứng tên làm hồ sơ mua bán đất nhà cho tôi để cho tôi vay dùm vốn ngân hàng trả tiền cho chị Khanh*” và nội dung “*nếu tôi vay không được tôi sẽ trả lại sổ chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh S và chị C*”.

Nội dung trong giấy viết tay này đã được ông S1 thừa nhận do ông viết và hiện tại bản chính ông không N là ai đang giữ. Sau khi ký giấy viết tay một ngày, tức là ngày 17/11/2017, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T là phù hợp với lời trình bày của bà C về việc nhờ ông S1 đứng tên thay để vay vốn ngân hàng.

Ông S1 cho rằng sau khi ký giấy viết tay về việc đứng tên thay ông S bà C để vay vốn ngân hàng nhưng sau đó một ngày ông S, bà C đổi ý bán đất cho ông nên mới ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên không hủy giấy viết tay ngày 16/11/2017 vì ông nghĩ rằng giấy viết tay là không có giá trị. Tuy nhiên, ông không có chứng cứ nào để chứng minh về việc ông S bà C đổi ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông với giá 700.000.000 đồng nên lời trình bày của bà C về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông là để vay vốn ngân hàng theo nội dung Văn bản ngày 17/11/2017 là có cơ sở.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2017 giữa ông S, bà C và ông S1 là giao dịch dân sự giả tạo, thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà việc ký hợp đồng này nhằm để hợp thức hóa việc vay vốn ngân hàng. Tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu*”, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2017 giữa ông S và bà C với ông S1 vô hiệu do giả tạo.

[5] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 23/02/2018 giữa ông S1 và ông Đ:

Ông S1 cho rằng ông chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh ruột của ông là Lê Văn Đ với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng nhưng do là anh em ruột nên ông và ông Đ thỏa thuận làm hợp đồng tặng cho để được miễn thuế. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đ cũng thống nhất như lời trình bày của ông S1, hiện tại ông Đ đang quản lý phần đất này, khi vào quản lý ông Đ có san lấp mặt bằng nhưng không xây dựng thêm công trình kiến trúc gì trên đất.

Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre thụ lý giải quyết vụ án “yêu cầu tuyên

bổ văn bản công chứng vô hiệu” giữa ông P bà R với Văn phòng công chứng T được thụ lý ngày 08/02/2018 nhưng đến ngày 23/02/2018 ông S1 mới ký hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ là sau khi vụ án được thụ lý nên việc chuyển nhượng này không ngay tình, không thuộc trường hợp được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2017 giữa ông S và bà C với ông S1 vô hiệu nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 23/02/2018 giữa ông S1 và ông Đ cũng vô hiệu.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/10/2021 thể hiện trên đất tranh chấp có trồng dừa (34 cây dừa loại 1 và 02 cây dừa loại 2) và một căn nhà trên đất gồm nhà chính có diện tích 106,6m² và nhà phụ có diện tích 20,8m², các đương sự đều thống nhất cây trồng và nhà trên đất là có trước khi ông S, bà C bà C ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S1.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015: “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”.

Do đó buộc ông Lê Thành S1, Lê Văn Đ phải trả lại cho bà Trần Thị C phần đất và toàn bộ tài sản trên thửa đất số 71, tờ bản đồ 20, diện tích 2228.6m² tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận việc ông P, bà R, ông S1, ông Đ đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án này. Các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, nhận thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[7] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ và ông Lê Thành S1 không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị C phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí P thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Thành S1, ông Lê Văn Đ phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ, Lê Thành S1;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào khoản 3, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, các Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 119, 122, 124, 131, 132 của Bộ luật dân sự; Căn cứ Luật Công chứng năm 2014; 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. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị R về yêu cầu Tòa án tuyên bố các văn bản sau đây vô hiệu:

- Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị R với bà Trần Thị C ngày 08/9/2017, Số công chứng 2819 ngày 08/9/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị C với ông Nguyễn Văn S ngày 08/9/2017, Số công chứng 2821 ngày 08/9/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017, số công chứng 2866 được công chứng tại Văn phòng công chứng T.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị C: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3881 được lập ngày 17/11/2017 tại Văn phòng công chứng T được ký kết giữ ông Nguyễn Văn S, Trần Thị C với Lê Thành S1.

Buộc ông Lê Thành S1, Lê Văn Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn S phần đất, cùng căn nhà và toàn bộ tài sản trên thửa đất số 71, tờ bản đồ 20, diện tích 2228.6m² tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. (có họa đồ kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ 20, diện tích 2228.6m² tọa lạc tại ấp Thành Long, xã Thành Thới A, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn S.

3. Ghi nhận việc ông P, bà R, ông S1, ông Đ đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như không yêu cầu thường thiệt hại trong vụ án này. Các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

4. Về C phí tố tụng khác: C phí xem xét, thẩm định tại chỗ, C phí định giá tài sản là 2.371.000 đồng, bà C đã nộp cho Tòa án. Buộc ông S1 phải trách

nhiệm trả lại cho bà C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự.

5. Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Đỗ Thị R được miễn án phí.

Ông Lê Thành S1 S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

2.2. Án phí P thẩm: Ông Lê Văn Đ, ông Lê Thành S1 mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005408 ngày 30 tháng 5 năm 2022 và số 0005453 ngày 20 tháng 6 năm 2022 của C cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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.

Bản án P thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- C cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đa ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Hữu Lương