

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 66/2021/DS-ST

Ngày: 07 - 12 - 2021.

V/v 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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duy Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Minh Tuấn;
2. Bà Huỳnh Thị Thủy Dương.

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25, 30 tháng 11 và ngày 07 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2019/TLST-DS ngày 18/6/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2021/QĐXX-ST ngày 11/10/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 783/18 (Số cũ H657/83), Tổ 83, Khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1980. HKTT: Số 12, đường D3, Khu dân cư C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Địa chỉ liên lạc: Số 467/9, đường Đ, Khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/5/2019). Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Lê Trinh N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 75/58, đường N, Tổ 52, Khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

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

1. Ông Nguyễn Hà Nhật G, sinh năm 2003; địa chỉ: Số 783/18 (Số cũ H657/83), Tổ 83, Khu phố 9, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp Lò Ô, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

3. Ông Triệu Văn S, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố 2, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng A; địa chỉ: Số 1459 Đại lộ Bình Dương, Khu phố 4, phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2019, bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do đại diện là ông Phạm Minh Tuấn trình bày:

Bà Nguyễn Thị B và con gái là Nguyễn Hà Nhật G (do bà Ba đại diện) là đồng sở hữu Thửa đất số 600, Tờ bản đồ số 64, diện tích 122,6m² (đất ở đô thị) tọa lạc tại phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do nhận thừa kế từ chồng bà Ba là ông Nguyễn Quốc Kiệt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH04188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015 và đang nợ tiền sử dụng đất đối với diện tích 51,5m². Trên thửa đất này có căn nhà cấp III, một trệt, một lầu, kết cấu: nền gạch, cột bê tông, tường xây, mái tole là tài sản chung của bà Ba và ông Nguyễn Quốc Kiệt (là chồng bà Ba, đã chết năm 2013)

Do cần tiền xoay sở việc gia đình và trả tiền nợ tiền sử dụng đất đối với diện tích 51m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, khoảng tháng 12/2018 thông qua ông Nguyễn Văn H, bà Ba có hai lần vay tiền của ông Triệu Văn S tổng số tiền 600.000.000 đồng, với mức lãi suất 5%/tháng, cụ thể:

Lần 1: Vay của ông S số tiền 300.000.000đồng, trừ phí dịch vụ 8% và tiền lãi tháng đầu nên bà Ba chỉ nhận từ ông S là 261.000.000đồng.

Lần 2: (khoảng 30 ngày sau): Bà Ba vay ông S số tiền 300.000.000 đồng, ông S trừ tiền lãi 5%, tiền lãi còn thiếu của lần trước và phí dịch vụ 8%, bà Ba thực nhận của ông S là 246.000.000đồng.

Như vậy, tổng cộng bà Ba vay của ông S là 600.000.000đồng nhưng thực tế chỉ nhận 507.000.000đồng.

Sau khi thực hiện xong thủ tục trả nợ tiền sử dụng đất ngày 04/01/2019, bà Ba nhờ ông Nguyễn Văn H thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền Ngân hàng để trả lại cho ông S và ông H đồng ý. Ngày 05/01/2019, tại Văn phòng công chứng A bà Ba cùng con là Nguyễn Hà Nhật G ký hợp đồng ủy quyền thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H (Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000154, quyền số 01Tp/CC-SCC/HĐGD) để ông H đại diện bà Ba thực hiện thủ tục thế chấp vay tiền ngân hàng để trả lại tiền vay cho ông S. Tuy nhiên, ông S không đồng ý và yêu cầu ông H pH ký ủy quyền lại thửa đất nêu trên cho ông S để đảm bảo bà Ba sẽ trả tiền lãi và gốc lại cho ông S. Vì vậy, cùng ngày 05/01/2019, tại Văn phòng công chứng A ông H đã ký ủy quyền lại cho ông S theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 000169, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐ.

Bà Ba đóng tiền lãi cho ông S đến tháng 03/2019 thì không có khả năng tiếp tục trả tiền lãi cho ông S nên ngày 28/3/2019 ông S yêu cầu bà Ba phải ký giấy cần khoản nợ của bà Ba sang cho bà Lê Trinh N dưới hình thức hợp đồng mua bán nhà (giấy tay) với số nợ (giá bán) là 1.200.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng và trả tiền lãi vào ngày 28 dương lịch hàng tháng và sau 05 tháng kể từ ngày 28/3/2019 bà Ba không trả tiền gốc thì bà N được sở hữu vĩnh viễn căn nhà trên. Tại thời điểm này, bà Ba hoàn toàn không biết việc ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà N.

Sau khi tìm hiểu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thì bà Ba được biết ngày 28/3/2019 ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho bà N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng công chứng A số công chứng 002662, quyền số 03Tp/CC-SCC/HĐGD, do bà N đang thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên bà N.

Như vậy, bà Ba ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H ủy quyền lại cho ông Triệu Văn S là nhằm mục đích để bà Ba vay tiền của ông S và cũng đã bị ông S buộc ký cần nợ sang cho bà Lê Trinh N. Bà Ba khẳng định không có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Trinh N vì hiện trên thửa đất này còn căn nhà cấp III một trệt, một lầu là tài sản chung của bà Ba và chồng là ông Nguyễn Quốc Kiệt chưa thực hiện thủ tục phân chia thừa kế. Hiện tại, bà Ba đang trực tiếp ở trên căn nhà và thửa đất trên. Thực tế, giá trị nhà đất trên cao hơn giá tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà N rất nhiều (hợp đồng chỉ có giá 100.000.000đồng) và bà Ba cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà N. Cho nên tất cả các hợp đồng ủy quyền giữa bà Ba với ông H, ông H với ông S và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà N là hoàn toàn giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa bà Ba với ông S. Sau đó bị ông S cần nợ sang cho bà Lê Trinh N, nhưng bà N lại đăng ký biến động sang tên bà N để chiếm nhà đất của bà Ba.

Do đó, nguyên đơn bà Ba khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019, số công chứng 002662, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Triệu Văn S (nhận ủy quyền của bà Ba thông qua ủy quyền lại của ông H) với bà Lê Trinh N.

- Buộc bà Lê Trinh N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BY 895902, số vào sổ cấp GCN CH04188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/4/2015, cập nhật thay đổi ngày 04/01/2019 đứng tên bà Nguyễn Thị B.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019, số công chứng 000154, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa bà Ba và bà Nguyễn Hà Nhật G, ông Nguyễn Văn H.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019 (ủy quyền lại), số công chứng: 000169, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Nguyễn Văn H với ông Triệu Văn S.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Lê Trinh N tại nơi cư trú. Theo kết quả xác minh tại Công an phường Hiệp Thành xác định bà Lê Trinh N có đăng ký hộ khẩu thường trú phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Do đó, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Lê Trinh N theo hình thức niêm yết công khai tại nơi cư trú của bị đơn, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Thành và trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, bà N không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên bà Nguyễn Thị B có nhờ ông H nhận uỷ quyền các giấy tờ để thực hiện các giao dịch liên quan đến phần đất diện tích 122,6m², Thửa đất số 600, Tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015. Việc uỷ quyền được ký Hợp đồng uỷ quyền vào năm 2018. Việc bà Ba khai bà ký hợp đồng uỷ quyền với ông H là để nhờ ông H thế chấp phần đất thuộc Thửa số 600, tờ bản đồ 64 để vay tiền từ ngân hàng để trả cho ông S thì ông H không biết, đây chỉ là ý kiến của bà Ba. Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền với ông H thì bà Ba có nhờ ông H giới thiệu ông S để bà Ba vay tiền ông S với số tiền 600.000.000đồng. Còn việc vay tiền giữa bà Ba và ông S thì ông H không rõ vì đây là thoả thuận giữa bà Ba và ông S. Và ông H cũng xác định việc uỷ quyền giữa bà Ba và ông H trước đó không liên quan gì đến việc bà Ba và ông S vay tiền.

Ngày 05/01/2019, ông H, ông S và bà Ba có đến Văn phòng công chứng A để ký hợp đồng uỷ quyền số 000154, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông H và bà Ba uỷ quyền cho ông S được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp.. đối với phần đất Thửa đất số 600, tờ bản đồ số 64 tọa lạc tại phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015. Mục đích của việc ký hợp đồng này là để bảo đảm cho việc vay số tiền 600.000.000đồng giữa bà Ba và ông S, còn việc giao nhận tiền giữa bà Ba và ông S thì ông H không nhớ. Đến ngày 28/3/2019, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 002662, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD thì ông H có biết vì ông H cũng có mặt tại thời điểm ký hợp đồng và sau đó bà Ba có trả lại cho ông S số tiền 600.000.000đồng, còn trả cụ thể như thế nào thì ông H không rõ.

Nay bà Ba khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền và buộc bà Lê Trinh N trả lại bản chính GCNQSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015, cập nhật biến động ngày 04/01/2019 thì ông H không có ý kiến vì ông H không có nghĩa vụ gì đối với bà Ba hay bà N, ông H cũng không tranh chấp gì trong vụ án. Những gì biết về vụ việc có liên quan ông H đã trình bày rõ và ông H không có yêu cầu

gì khác. Về tài liệu chứng cứ liên quan do đã lâu và ông H không còn lưu giữ nên ông không thể cung cấp cho Tòa án. Đồng thời, ông H đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng vì ông bận công việc không thể tham gia.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Triệu Văn S trình bày: Năm 2018, qua sự giới thiệu của ông H, ông S biết bà B và có cho bà B vay số tiền 600.000.000đồng, để đảm bảo cho khoản vay ông S yêu cầu bà Ba pH thế chấp tài sản và nếu không trả đúng hạn thì pH bán tài sản thế chấp để trả tiền cho ông S. Do ông S không tiện đi lại nên ông S yêu cầu ông H ký hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất đối với phần đất Thửa đất số 600, Tờ bản đồ số 64 toạ lạc tại phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015 giữa bà B cùng con gái là Nguyễn Hà Nhật G cho ông H. Và ngày 05/01/2019, ông H, ông S và bà Ba đến Văn phòng công chứng A để ký hợp đồng uỷ quyền số 000154, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, nội dung ông H và bà Ba uỷ quyền cho ông S được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp.. đối với phần đất Thửa đất số 600, Tờ bản đồ số 64 toạ lạc tại phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015. Cùng ngày, ông S đã giao đủ số tiền 600.000.000đồng cho bà Ba, có giấy tờ giao nhận nhưng lâu quá nên ông S đã làm thất lạc không thể cung cấp cho Tòa án, ông S xác định đã giao đủ số tiền 600.000.000đồng cho bà Ba. Hai bên có thoả thuận lãi suất là 3%/tháng, bà Ba có đóng một tháng tiền lãi ngoài ra bà Ba không trả tiền nợ gốc và lãi cho ông S

Việc trước đó bà Ba và ông H thoả thuận như thế nào thì ông S không rõ. Ông S chỉ biết qua sự giới thiệu của ông H, bà Ba có vay của bà Lê Trinh N số tiền 01 tỷ đồng để trả tiền cho ông S, Tại văn phòng công chứng A ngày 28/3/2019 dưới sự chứng kiến và đồng ý của bà Ba thì ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015 cho bà Lê Trinh N. Ký hợp đồng xong thì bà N đã giao số tiền hơn 01 tỷ đồng cho bà Ba. Bà Ba đã dùng số tiền trên để trả cho ông S 600.000.000đồng tiền mặt đã vay trước đó và tiền lãi, tổng số tiền bao nhiêu thì không lập giấy tờ giao nhận.

Việc bà Ba khai là chỉ nhận số tiền 507.000.000đồng từ ông S là không đúng sự thật. Việc bà Ba cho rằng không biết việc ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà N cũng không đúng sự thật vì rõ ràng bà Ba đã đồng ý bán nhà đất cho bà N mới có tiền trả cho ông. Ông S xác định không tranh chấp gì trong vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A có ý kiến trình bày: Tại thời điểm công chứng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019, số công chứng 002662, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Triệu Văn S với bà Lê Trinh N, Hợp đồng uỷ quyền ngày 05/01/2019, số công chứng 000154, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa bà Ba và ông

Nguyễn Hà Nhật G, ông Nguyễn Văn H; Hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019 (ủy quyền lại), số công chứng: 000169, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Nguyễn Văn H với ông Triệu Văn S, công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và phù hợp quy định pháp luật về việc công chứng di chúc; các bên tham gia giao dịch dân sự có năng lực hành vi dân sự phù hợp với các giao dịch mà các đương sự thực hiện; riêng trẻ Nguyễn Hà Nhật G tại thời điểm chứng nhận hợp đồng chưa đủ 18 tuổi nhưng đã trên 15 tuổi nên căn cứ Khoản 4 Điều 21 Bộ luật Dân sự 2015 thì trẻ Nguyễn Hà Nhật G được tự mình tham gia giao dịch dân sự với sự đồng ý của người đại diện. Về đối tượng hợp đồng, tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng A không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với Thửa đất số 600, tờ bản đồ số 64 toạ lạc tại phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà Lê Trinh N trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015 cho bà Nguyễn Thị B theo đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21/11/2021 và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện còn lại. Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật, riêng bị đơn chưa chấp hành đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không đủ cơ sở, đề nghị hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019, số công chứng 002662, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Triệu Văn S với bà Lê Trinh N; Hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019, số công chứng

000154, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa bà Ba và ông Nguyễn Hà Nhật G, ông Nguyễn Văn H; Hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019 (ủy quyền lại), số công chứng:000169, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Nguyễn Văn H với ông Triệu Văn S nên căn cứ Khoản 10 Điều 26, Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Căn cứ Biên bản xác minh tại Công an phường H ngày 10/3/2021, xác định bà Lê Trinh N có hộ khẩu thường trú tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn theo đúng quy định nhưng bà N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Do đó, căn cứ Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, ông Triệu Văn S và Văn phòng Công chứng A có đơn đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.4] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà Lê Trinh N trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015 cho bà Nguyễn Thị B theo đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21/11/2021 nên căn cứ Điều 244 Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019, số công chứng 002662, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Triệu Văn S với bà Lê Trinh N; Hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019, số công chứng 000154, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa bà Ba và bà Nguyễn Hà Nhật G, ông Nguyễn Văn H và Hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019 (ủy quyền lại), số công chứng: 000169, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Nguyễn Văn H với ông Triệu Văn S với lý do việc bà Ba ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn H ủy quyền lại cho ông Triệu Văn S là nhằm mục đích để bà Ba vay tiền của ông S. Sau đó, bà Ba bị ông S buộc ký cần nợ sang cho bà Lê Trinh N. Bà Ba không biết việc ông S chuyển nhượng nhà đất cho bà Lê Trinh N và hiện tại bà Ba vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất. Đối với căn nhà cấp III một trệt, một lầu gắn liền trên đất chưa được cấp quyền sở hữu nhà là tài sản chung của bà Ba và chồng là ông Nguyễn Quốc Kiệt (đã chết) nhưng chưa thực hiện thủ tục phân chia thừa kế. Đồng thời, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà Ba cho rằng giá trị nhà đất thực tế cao hơn giá tại hợp đồng chuyển nhượng rất nhiều (giá tại hợp đồng là 100.000.000đồng) nên đây hoàn toàn là giao dịch giả tạo và thực tế bà Ba cũng không nhận bất kỳ

khoản tiền nào của bà N. Do đó, bà Ba yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch do giả tạo theo quy định tại Điều 128, Điều 129 Bộ luật Dân sự nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà Ba và ông Triệu Văn S. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Ba không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu các hợp đồng trên vì cho rằng giao dịch bị che giấu là giao dịch vay giữa bà Ba và ông S chưa phát sinh tranh chấp.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện nguyên đơn thừa nhận việc bà B cùng con là ông Nguyễn Hà Nhật G đã ký hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H là đúng ý chí và tự nguyện và việc ông H tiếp tục ký hợp đồng uỷ quyền lại quyền sử dụng đất trên cho ông Triệu Văn S bà Ba biết và hoàn toàn thông nhất ý chí nên đây là tình tiết, sự kiện không pH chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H và ông Triệu Văn S có lời khai thống nhất xác định có việc bà Ba vay tiền của ông S và việc bà Ba ký hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất cho ông H, ông H uỷ quyền lại cho ông S thực chất là để thế chấp cho khoản vay nhưng để đảm bảo ông S yêu cầu bà Ba pH ký hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S giữ. Tuy nhiên, sau đó do bà Ba không có khả năng trả nợ cho ông S nên bà Ba có giao dịch mua bán nhà giấy tay với bà N ngày 28/3/2019 để có tiền trả nợ cho ông S và trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền của ông H, ông S mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày cho bà Lê Trinh N tại Văn phòng công chứng A. Ông S xác định bà Ba và bà N có lập giấy viết tay về việc mua bán căn nhà trên đất và bà N đã giao tiền cho bà Ba nhưng số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông S không nhớ rõ.

[5] Xem xét tính hợp pháp của các giao dịch quyền sử dụng đất nói trên nhận thấy: Về hình thức, căn cứ Văn bản trình bày ý kiến của Văn phòng Công chứng A ngày 11/11/2019 thể hiện tại thời điểm ký kết các hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm pháp luật và tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng A không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn hoặc tạm đình chỉ thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với Thửa đất trên nên đối chiếu quy định tại Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 thì nội dung và hình thức 02 Hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất là phù hợp quy định pháp luật. Mặt khác, hợp đồng đã được các bên tự nguyện giao kết và thống nhất thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án nên yêu cầu tuyên vô hiệu 02 Hợp đồng uỷ quyền ngày 05/01/2019 tại Văn phòng Công chứng A giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn H và giữa ông Nguyễn Văn H với ông Triệu Văn S với lý do đây là giao dịch giả tạo là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xem xét hồ sơ nguồn gốc đất cấp cho bà Nguyễn Thị B, hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Trinh N do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Dầu Một cung cấp, căn cứ Văn bản trả lời số 1164/CNTDM ngày 19/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một và đối chiếu quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015, thì lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H và ông Triệu Văn S là phù hợp với quá trình thực

hiện thủ tục uỷ quyền, chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B, bà Lê Trinh N tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một. Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Dầu Một đã tạm ngưng đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất cho bà Lê Trinh N (bút lự 46) và thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015 cho bà Nguyễn Thị B do có tranh chấp và khiếu nại đối với quyền sử dụng đất trên.

[7] Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ngày 28/3/2019 do bà Ba cung cấp thể hiện đây là giao kết giữa cá nhân bà Ba và bà N, không có sự đồng ý của ông Nguyễn Hà Nhật G (con bà Ba), không có sự tham gia của ông Triệu Văn S về việc cân trừ nợ ba bên giữa bà Ba, ông S và bà N. Đồng thời, nội dung hợp đồng thể hiện bản đây là hợp đồng vay có thoả thuận lãi, thời hạn trả và cam kết “..trong vòng 05 tháng kể từ ngày 28/3/2019 bà Ba trả lại số tiền 1.200.000.000đồng.. nếu không thì bà N sở hữu vĩnh viễn căn nhà trên”. Bà Ba không thừa nhận hợp đồng trên là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà N mà cho rằng do ông S ép buộc nên bà pH ký để cân khoản nợ của bà Ba với ông S sang cho bà N, hoàn toàn không có việc mua bán nhà giữa bà Ba và bà N.

[8] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Triệu Văn S thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N nhưng không đề cập đến căn nhà trên đất và cũng không rõ số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu, không biết việc bàn giao nhà đất như thế nào nên đây là giao dịch vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Mặt khác, ông S xác định có giao dịch vay tiền với bà Ba và thừa nhận hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất với bà Ba mục đích là để thế chấp cho khoản vay nhưng hiện tại ông S xác định không tranh chấp hợp đồng vay vì hai bên đã giải quyết xong. Như vậy, việc ông S ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N là không đúng ý chí mục đích của giao kết uỷ quyền với bà Ba. Đồng thời, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì bà Ba và con là ông Nguyễn Hà Nhật G vẫn đang quản lý và sinh sống tại nhà đất tranh chấp, không có việc bàn giao nhà đất cho bà N.

[9] Bị đơn bà N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có yêu cầu phản tố đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019, không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền chuyển nhượng nhà đất và việc bàn giao nhà đất sau khi ký kết hợp đồng. Ngoài ra, do bà N không tham gia tố tụng nên toà án cũng không thể tiến hành đối chất làm rõ nội dung tại hợp đồng viết tay ngày 28/3/2019 vì sao hợp đồng có nội dung trong vòng 05 tháng nếu bà Ba không thanh toán thì bà N có quyền sở hữu vĩnh viễn căn nhà trên nhưng chưa hết thời hạn 05 tháng theo thoả thuận thì bà N đã tiến hành thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ lời khai của bà Ba, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đối chiếu hồ sơ nguồn gốc đất thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2019 giữa ông S và bà N là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được và thực chất đây là giao dịch giả tạo che đậy các giao dịch vay giữa bà Ba và ông S và giao dịch vay giữa bà Ba và bà N. Tuy nhiên do nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nên căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử

chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019, số công chứng 002662, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Triệu Văn S với bà Lê Trinh N.

Quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp một phần.

[10] Về chi phí đo đạc và định giá: Bị đơn bà Lê Trinh N phải nộp số tiền 6.453.000đồng do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, để hoàn trả cho nguyên đơn.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà Lê Trinh N phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 91, 92, 82, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 124, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 3, Điều 166, 168 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn bà Lê Trinh N về việc trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số BY 895902, số vào sổ cấp GCN: CH4188 do UBND thành phố Thủ Dầu Một cấp ngày 16/4/2015 cho bà Nguyễn Thị B

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019, số công chứng 002662, Quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Triệu Văn S với bà Lê Trinh N;

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu tuyên vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019, số công chứng 000154, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Hà Nhật G và ông Nguyễn Văn H và

Hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2019 (ủy quyền lại), số công chứng:000169, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng Công chứng A giữa ông Nguyễn Văn H với ông Triệu Văn S

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn bà Lê Trinh N phải chịu số tiền 6.453.000đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị B phải nộp 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2016/0034022 ngày 31/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một. Bà Ba được nhận lại số tiền 300.000đồng còn thừa.

Bị đơn bà Lê Trinh N phải nộp số tiền 300.000đồng

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 pH 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thị Duy Nhân