

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CỬ CHI  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 442/2023/DS-ST

Ngày: 25/8/2023

V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản;  
hợp đồng ủy quyền và hợp đồng  
vay tài sản.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hồng Ngọc

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Phước Trinh
- Bà Phạm Thị Ngọc.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đào Văn Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 86/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 03 năm 2023 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản; hợp đồng ủy quyền và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 317/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 254/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

- Ông Lê Đại T, sinh năm: 1973; (Có mặt)
- Bà Lâm Thị G, sinh năm 1976. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số D, Tỉnh lộ 15, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Bùi Ngọc H, sinh năm: 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số I T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C. (Vắng mặt)

Địa chỉ: A Tỉnh lộ 8, khu phố B, Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thái H1 – Trưởng Văn phòng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa hôm nay ông Lê Đại T và bà Lâm Thị G cùng thống nhất trình bày:*

Ngày 04/3/2023, chúng tôi có vay của bà Bùi Ngọc H số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 12 tháng. Khi vay hai vợ chồng chúng tôi có lập Hợp đồng ủy quyền số 003556 quyền số 01/2023 TP/CC – SCC/HĐGD, lập ngày 04 tháng 03 năm 2023, tại Văn phòng C, đối với phần đất Thửa số 601, Tờ bản đồ số 09, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 732 m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 367680, vào sổ CH 07413 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/11/2019, cập nhật tặng cho ông Lê Đại T và bà Lâm Thị G ngày 08/11/2022 (sau đây viết tắt là Thửa đất số 601). Mục đích ký hợp đồng ủy quyền này chỉ để bà H tin tưởng cho chúng tôi vay số tiền là 100.000.000 đồng và vợ chồng chúng tôi giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 07413 cho bà H giữ làm tin.

Hai vợ chồng chúng tôi xác định không có bán nhà và đất cho bất kỳ ai. Chúng tôi đã có tiền để trả tiền vay cho bà Bùi Ngọc H nhưng bà H không có thiện chí để giải quyết nhận tiền và không chịu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi.

Do đó chúng tôi làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xem xét giải quyết yêu cầu sau: Tuyên hợp đồng ủy quyền số 003556 quyền số 01/2023TP/CC - SCC/HĐGD, lập ngày 04 tháng 03 năm 2023, tại Văn phòng C là vô hiệu. Yêu cầu bà Bùi Ngọc H trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 367680, sổ vào sổ CH 07413 do UBND huyện C cấp ngày 27/11/2019. Chúng tôi đồng ý trả lại cho bà H số tiền là 100.000.000đồng và tiền lãi suất 2% theo giấy vay tiền ngày 04/3/2023 được lập giữa chúng tôi và bà H.

\*Tại phiên tòa, ông T, bà G xin rút một phần yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tiền đề ngày 04/3/2023 giữa ông T, bà G và bà H.

*\* Bị đơn bà Bùi Ngọc H vắng mặt.*

*\* Văn phòng C do ông Dương Thái H1 là người đại diện trình bày tại bản tự khai và có đơn xin xét xử vắng mặt như sau:*

Ngày 04/03/2023, ông Lê Đại T, sinh năm 1973, CCCD số 079073010713 và bà Lâm Thị G, sinh năm 1976, CCCD số 079176019157 cùng ngụ tại số T, Ấp P, Xã P, Huyện C, TP H và bà Bùi Ngọc H, sinh năm 1973, CCCD số 079173012011 ngụ tại số I T, T, huyện H, TP H đã đến trụ sở Văn phòng C yêu cầu Công chứng viên Văn phòng C chứng nhận hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất đối với toàn

bộ quyền sử dụng đất, tại thửa đất số: 601, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: xã P, huyện C, TP HCM, số công chứng 003556.

Tại thời điểm công chứng, ông Lê Đại T, bà Lâm Thị G, bà Bùi Ngọc H đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng Dương Thái H1. Công chứng viên Văn phòng C đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng trình tự thủ tục luật định.

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định; thời hạn gửi hồ sơ còn chưa đúng quy định; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124, Điều 166, Điều 463, Điều 465 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuyên xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hợp đồng ủy quyền số 003556 quyền số 01/2023TP/CC - SCC/HĐGD, lập ngày 04 tháng 03 năm 2023 là vô hiệu. Buộc bà H phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 367680, số vào sổ CH 07413 do UBND huyện C cấp ngày 27/11/2019 cho ông T, bà G. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút đối với bà H liên quan đến giấy vay tiền ngày 04/3/2023.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Bùi Ngọc H đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Văn phòng công chứng Dương Thái H1 vắng mặt nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự này.

\*Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền vay 100.000.000đồng theo hợp đồng vay tiền lập ngày 04/3/2023. Đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm điều cấm của luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng ủy quyền; yêu cầu bị đơn trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp đòi lại tài sản” quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Thừa đất 601 ông T, bà G và bà H ký hợp đồng ủy quyền, tranh chấp, tọa lạc tại huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Bị đơn bà Bùi Ngọc H đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, không cung cấp tài liệu chứng cứ, không có thể hiện yêu cầu nào khác. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Hợp đồng ủy quyền lập ngày 04/3/2023 được Văn phòng C. Đây là tình tiết sự kiện, không cần chứng minh quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[6] Nguyên đơn ông T, bà G trình bày hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2023 lập để làm tin cho việc vay mượn tiền giữa ông T, bà G và bà H, cung cấp giấy vay tiền không đề ngày tháng năm để chứng minh cho lời trình bày của mình, xét giấy vay tiền có nội dung: Ông T và bà G có vay của bà H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng, “có thể chấp cuốn sổ hồng diện tích 732m<sup>2</sup>, số thửa 601, tờ bản đồ số 9”. Đồng thời, sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà H, gia đình ông T, bà G vẫn sinh sống ổn định trên căn nhà gắn liền với Thừa đất 601, nên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền lập ngày 04/3/2023 là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền. Yêu cầu của ông T, bà G tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 04/3/2023 được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

[7] Bà H phải có trách nhiệm trả cho ông T, bà G Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 367680, số vào sổ CH 07413 do UBND huyện C cấp ngày 27/11/2019 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp, sau khi có Quyết định thi hành án, nếu bà H không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông T và bà G có quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

[8] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà G và 300.000đồng về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền. Ông T và bà G được hoàn trả 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Xét quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 146, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Áp dụng 124, Điều 166, Điều 463, Điều 465 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Đại T và bà Lâm Thị G.

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 003556 quyền số 01/2023TP/CC - SCC/HĐGD, lập ngày 04 tháng 03 năm 2023, tại Văn phòng C giữa ông Lê Đại T, bà Lâm Thị G và bà Bùi Ngọc H vô hiệu.

- Buộc bà Bùi Ngọc H phải trả lại ông Lê Đại T và bà Lâm Thị G Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS 367680, vào sổ CH 07413 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/11/2019, cập nhật tặng cho ông Lê Đại T và bà Lâm Thị G ngày 08/11/2022. Trong trường hợp bà H không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông T, bà G liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Đại T và bà Lâm Thị G đối với bà Bùi Ngọc H liên quan đến Giấy vay tiền lập ngày 04/3/2023.

**3. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Bùi Ngọc H phải chịu 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) án phí.

Ông Lê Đại T được hoàn trả 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng ứng án phí, lệ phí số 0001109 ngày 13/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4.** 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 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.

**5.** Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết./.

***Nơi nhận:***

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

**Phạm Thị Hồng Ngọc**