

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 46/2024/DS-ST
Ngày: 12-6-2024
v/v: Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chức vô hiệu; tuyên bố
hợp đồng CNQSD đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Đức Bình;
- Ông Mai Thương.

-Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Văn Ngọc- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Tốt- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2022/TLST-DS, ngày 8/2/2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2024/QĐXXST-DS ngày 25/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2024/QĐST-DS, ngày 30/5/2024; giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Mang P**, sinh năm 1971 và bà **Bách Thị Á**, sinh năm 1973. Có mặt

Địa chỉ: **Số A đường số I, tổ B, thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Văn Thị M**, Luật sư cộng tác viên của **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B**. Có mặt.

Địa chỉ: **Khu phố A, thị trấn V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**.

2. Bị đơn: Bà **Hoàng Thị Lệ U**, sinh năm 1981. Có mặt.

Địa chỉ: **Số H đường số E, thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**.

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

+Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Địa chỉ: **Số H đường Đ, thôn D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**.

+Ông **Trương Ngọc K**, sinh năm 1979. Vắng mặt.

Địa chỉ: **Số H đường số E, thôn F, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**.

+Ông **Trần Ngọc T1**, sinh năm 1987. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Địa chỉ: **Số A, tổ G, ấp B, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai**.

+**Văn phòng C1**

Địa chỉ: **Số A T, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, Tỉnh Bình Thuận**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Chí C**; chức vụ: Trưởng **Văn phòng C1**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Huỳnh Lê Mỹ D**- Nhân viên **Văn phòng C1**. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+Ông **Trần Ngọc S**, sinh năm 1991. Vắng mặt

Địa chỉ: **Tổ F, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai**.

+Bà **Nguyễn Thị Bích P1**, sinh năm 1992. Vắng mặt

Địa chỉ: **Ấp H, xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2022, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo, bản khai, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử; tại phiên tòa nguyên đơn và người bảo vệ

quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày có nội dung được tóm tắt như sau: Vào thời gian tháng 01/2019 vợ chồng ông **Mang P** và bà **Bách Thị Á** có vay của bà **Hoàng Thị Lệ U** số tiền 35.000.000 đồng, nhưng vay thành nhiều lần, mỗi lần một vài triệu, với lãi suất là 3,5%/tháng. Bà **U** cộng tiền gốc và tiền lãi thành 57.500.000 đồng và buộc bà **Á** viết giấy nhận nợ với số tiền 57.500.000 đồng. Ông **P**, bà **Á** có cầm cố cho bà **U** 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793 của thửa đất số 93B, tờ bản đồ số 10, diện tích 325m² (diện tích đo đạc thực tế là 359m²- gọi là thửa đất 93B), trên đất có 01 căn nhà tình thương, tại **thôn G, xã Đ, huyện Đ**. Căn nhà và đất này là nơi ở duy nhất của gia đình ông **P**, bà **Á**. Bà **U** lợi dụng ông **P**, bà **Á** là đồng bào dân tộc thiểu số, không biết chữ, không am hiểu pháp luật, nên vào tháng 01/2020, bà **U** đã lừa ông **P**, bà **Á** đến **Văn phòng C1** để ký giấy cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng bà **U**, nên ông **P**, bà **Á** đã ký vào một văn bản do **Văn phòng C1** soạn sẵn là Hợp đồng ủy quyền được Công chứng viên **Văn phòng C1** công chứng ngày 14/01/2020, số công chứng 139.2020, quyền số 1, TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là Hợp đồng ủy quyền). Sau đó bà **U** lợi dụng Hợp đồng ủy quyền này để chuyển nhượng thửa đất 93B, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793, tại **thôn G, xã Đ** cho ông **Lê Thanh T**, ở **thôn D, xã Đ**; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C1** công chứng ngày 9/2/2021, số công chứng 614.2021, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **U** và ông **T**). Khoảng tháng 12/2021 ông **Lê Thanh T** đã chuyển nhượng thửa đất số 93B, tờ bản đồ số 10, tại **thôn G, xã Đ** cho ông **Trần Ngọc T1**, ở **huyện C, tỉnh Đồng Nai**; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C1** công chứng ngày 26/11/2021, số công chứng 5153, quyền số 11.2021TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **T** và ông **T1**). Đến tháng 01/2022 ông **T1** chuyển nhượng thửa đất số 93B nêu trên cho ông **Trần Ngọc S** và bà **Nguyễn Thị Bích P1** ở tỉnh Đồng Nai; hợp đồng được **Văn phòng C1** công chứng ngày 20/01/2022, số công chứng 612, quyền số 02.2022TP/CC-SCC/HĐGD (gọi tắt là

hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông S, bà P1).

Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng gồm: Hợp đồng ủy quyền giữa ông P, bà A với bà U được công chứng ngày 14/01/2020; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà U với ông T; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông T1 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông S, bà P1 là vô hiệu. Với lý do: Các hợp đồng nêu trên là do giả tạo, không đúng thực tế; ông P, bà A không hề chuyển nhượng đất cho ông T, không có giao thừa đất 93B và tài sản có trên đất nêu trên cho ông T, không nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông P, bà A hiện vẫn đang sử dụng thửa đất 93B nêu trên bình thường.

Chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793 (bản phô tô có chứng thực).

Trong quá trình tố tụng bị đơn bà Hoàng Thị Lệ U trình bày: Bà U và vợ chồng ông P, bà A là chỗ quen biết nhau. Từ năm 2015 bà U cho vợ chồng bà A vay tiền gồm nhiều lần. Khi số tiền vay lên đến 57.500.000 đồng thì bà A không có khả năng trả. Do vậy, khoảng tháng 01/2020 bà A, ông P cùng bà U đến Văn phòng C1 lập hợp đồng ủy quyền; với nội dung là ông P, bà A ủy quyền cho bà U được toàn quyền sử dụng, quyết các vấn đề liên quan đến thửa đất 93B, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793 do UBND huyện Đ cấp cho ông Mang P, bà Bách Thị A vào năm 2014. Khi công chứng hợp đồng ủy quyền, Công chứng viên có giải thích cho ông P và bà A, còn nội dung giải thích như thế nào thì bà U không rõ. Mục đích ủy quyền là để cho bà U đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để thế chấp vay tiền cho bà A, ông P lấy tiền trả cho bà U. Sau đó bà U vay của ông T số tiền 150.000.000 đồng sử dụng cho cá nhân bà U, nhưng bà U đã lập hợp đồng giả tạo là chuyển nhượng thửa đất 93B cho ông Lê Thanh T và hợp đồng được công chứng ngày 09/2/2021, với thỏa thuận là chỉ chuyển nhượng trong 01 năm, sau khi bà U trả nợ, thì ông T chuyển nhượng thửa đất 93B lại cho ông P, bà A; trong thời gian vay ông T không được chuyển nhượng thửa đất 93B cho người khác. Sau khi chuyển nhượng thửa đất 93B cho ông T, thì giữa bà U và

ông T vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng vay tài sản, cụ thể là bà U vẫn trả tiền lãi vay cho ông T; trong thời gian vay bà U có yêu cầu ông T chuyển nhượng lại thửa đất số 93B, nhưng ông T không cho và đem chuyển nhượng thửa đất số 93B cho người khác. Do đó các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 93B sau này giữa ông T với ông T1; giữa ông T1 với ông S, bà P1 đều vô hiệu.

Nay bị đơn bà U yêu cầu: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông P, bà A với bà U; hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà U và ông T; giữa ông T và ông T1 và giữa ông T1 và ông S, bà P1.

-Người đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Văn phòng C1 có thực hiện việc công chứng các hợp đồng nêu trên; cụ thể: Hợp đồng ủy quyền giữa ông P, bà A với bà U; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà U với ông T; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông T1 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông S, bà P1. Việc công chứng các hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung và đối tượng hợp đồng được công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nội dung hợp đồng đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự hiện hành. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, đối tượng hợp đồng không có tranh chấp. Do đó, Văn phòng C1 không đồng ý theo các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý theo ý kiến của bị đơn.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T, ông Trương Ngọc K, ông Trần Ngọc T1, ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị Bích P1 không tham gia tố tụng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 6/9/2022 do Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tiến hành lấy lời khai của ông Trần Ngọc T1; ông T1 trình bày có nội dung như sau: Ông T1 biết được ông Lê Thanh T thông qua ông Trần Ngọc S là em của ông T1. Ông T1 nhớ là có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T ở xã Đ (Đ), huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, nhưng ông T1 không nhớ về ngày, tháng, năm ký hợp đồng; không nhớ số thửa, tờ bản đồ của thửa đất nhận

chuyển nhượng. Việc ông T1 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất là do ông S nhờ ông T1 đứng tên giùm; còn nguyên nhân vì sao ông S không đứng tên mà nhờ ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất, thì ông T1 không rõ. Do đó, ông T1 không rõ về số tiền chuyển nhượng thực tế giữa ông T và ông S; ông T1 cũng không thỏa thuận gì với ông T. Ông T1 và ông S có đến nơi xem đất, thấy trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Khi nhờ đứng tên thừa đất, ông T1 cũng không quản lý, sử dụng thừa đất. Sau khi được ông S nhờ đứng tên thừa đất được khoảng vài tháng, thì ông T1 ký hợp đồng để chuyển nhượng thừa đất này lại cho ông S, còn toàn bộ giấy tờ liên quan đến thừa đất do ông S giữ.

Qua đo đạc, vẽ sơ đồ đất tranh chấp, xác định diện tích thực tế thừa đất 93B, tờ bản đồ 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793, tại Thôn G, xã Đ có diện tích là 359m², theo Sơ đồ hiện trạng khu đo tranh chấp, hệ tọa độ V-2000-khu vực Bình Thuận, thôn G, tờ bản đồ số 30(236389-8).

Kết quả định giá tài sản đất tranh chấp: Hội đồng định giá tài sản xác định thừa đất đất 93B, tờ bản đồ 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793, có giá là 260.610.000 đồng. Hiện tại thừa đất đất 93B, tờ bản đồ 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793 đã cập nhật biến động tại trang 4 cho ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị Bích P1 đứng tên quyền sử dụng vào ngày 04/3/2022. Còn về mặt thực tế ông P, bà A là người đang quản lý sử dụng và ở trên thừa đất này.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh:

Phần thủ tục: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn, bị đơn tuân thủ thủ tục. những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân thủ đúng quy định tố tụng.

Phần nội dung: Xét thấy hợp đồng ủy quyền giữa ông P bà A với bà U là do bị lừa dối. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thừa đất 93B của

ông phui bà **A** là vô hiệu. Do đó căn cứ Điều 117, 122, 124, 131 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phần thủ tục:

[1.1]. Khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trương Ngọc K**, ông **Lê Thanh T**, ông **Trần Ngọc T1**, ông **Trần Ngọc S**, bà **Nguyễn Thị Bích P1**. Trong đó ông **Trần Ngọc T1** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông **Lê Thanh T**, Ông **Trương Ngọc K**, ông **Trần Ngọc S** và bà **Nguyễn Thị Bích P1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng mặt không có lý do. Tòa án đã ủy thác cho Tòa án nhân **huyện X và thành phố L, tỉnh Đồng Nai** lấy lời khai của ông **S**, bà **P1**, nhưng không nhận được kết quả ủy thác. Nên căn cứ khoản 3, 5 Điều 105, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng pháp luật để giải quyết quan hệ tranh chấp: Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 21/12/2022 của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu của nguyên, xác định quan hệ tranh chấp là: Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu-**T3** tuyên bố hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; đồng thời xem xét, đánh giá lời chứng của Công chứng viên trong các hợp đồng nêu trên, theo quy định tại Điều 500, Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 42, 55 Luật Công chứng năm 2014.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố Văn bản công chứng-Hợp đồng ủy quyền vô hiệu; Hội đồng xét xử nhận định: Về lời chứng của Công chứng viên trong Hợp đồng ủy quyền cơ bản là phù hợp với Điều 46 Luật Công chứng. Tuy nhiên, lời chứng của Công chứng viên trong Hợp đồng ủy quyền có ghi: “*Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ Hợp đồng này*” là chưa thực tế, vì bản

thân ông **P**, bà **Â** (bên ủy quyền) là người ít học, không biết chữ, nên việc đọc, hiểu các từ ngữ pháp lý ghi trong hợp đồng là rất hạn chế. Về phạm vi ủy quyền ghi trong Hợp đồng ủy quyền có nhiều nội dung cũng không phù hợp thực tế. Cụ thể, tại “Điều 2. Phạm vi ủy quyền” của Hợp đồng ủy quyền có ghi: . . . Bên B đồng ý nhận ủy quyền của bên A để **toàn quyền** thực hiện các việc sau: Quản lý, sử dụng thửa đất, . . . tặng cho một phần hoặc toàn bộ thửa đất nói trên với các điều kiện do bên B quyết định. Bên B được nhận các khoản tiền phát sinh từ nội dung ủy quyền này . . .

[3.1]. Với nội dung ủy quyền như trên, nên bà **U** đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông **T** để vay tiền và sử dụng cho cá nhân bà **U**; còn ông **P**, bà **Â** không được hưởng lợi gì là gây bất lợi cho ông **P**, bà **Â**. Từ đó cho thấy phạm vi ủy quyền không thực tế, không nhằm phục vụ lợi ích cho bên ủy quyền mà chỉ nhằm phục vụ cho lợi ích cho bên được ủy quyền. Điều này là trái với lẽ thông thường là: *bên được ủy quyền thực hiện công việc được ủy quyền vì lợi ích và bảo vệ cho bên ủy quyền*. Ngoài ra, sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **U** và ông **T**, thì ông **P**, bà **Â** vẫn là người trực tiếp sử dụng, quản lý và ở trên thửa đất này, chứ không có việc giao, nhận quyền sử dụng thửa đất 93B cho ông **T**.

[3.2]. Nay nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền. Xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự phù hợp pháp luật; nếu tiếp tục Hợp đồng ủy quyền này sẽ gây bất lợi cho bên ủy quyền, nên cần chấp nhận và tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **U** và ông **T**; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **T** và ông **T1** và Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **T1** với ông **S**, bà **P1**. Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **U** và ông **T**: Theo như bà **U** trình bày là do ông **P**, bà **Â** nợ bà **U** 57.500.000 đồng nên ông **P** bà **Â** lập Hợp đồng

ủy quyền cho bà **U** sử dụng, định đoạt thửa đất số 93B. Từ đó bà **U** có vay của ông **T** số tiền 150.000.000 đồng. Để làm tin, nên bà **U** đã lập hợp đồng giả tạo là: Bà **U** kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 93B cho ông **T** trong thời hạn 01 năm, ông **T** không được chuyển nhượng thửa đất 93B cho người khác và sau khi bà **U** trả nợ cho ông **T**, thì ông **T** chuyển nhượng lại cho ông **P**, bà **Á** thửa đất 93B. Sau đó bà **U** trả nợ cho ông **T**, nhưng ông **T** đòi tiền lãi cao, nên bà **U** không đồng ý. Từ đó ông **T** chuyển nhượng thửa đất 93B cho ông **T1**. Mặc dù giữa bà **U** và ông **T** vẫn duy trì hợp đồng vay tài sản; cụ thể bà **U** vẫn tiếp tục trả lãi cho ông **T**. Điều này được thể hiện qua chứng từ bà **U** cung cấp (bút lục số 37), có nội dung: Ngày 9/2/2021 bà **U** vay ông **T** 150.000.000 đồng; cũng trong ngày 9/2/2021 Bà **U** lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 93B cho ông **T**. Ngoài ra trong bút lục số 37 còn thể hiện việc bà **U** và ông **T** có giao dịch về tiền vay, tiền lãi sau ngày 9/2/2021. Xét thấy việc bà **U** lợi dụng việc ông **P**, bà **Á** là đồng bào dân tộc thiểu số, không am hiểu pháp luật, đã đem thửa đất 93B chuyển nhượng cho ông **T** nhằm để vay tiền phục vụ cho mục đích cá nhân bà **U** mà không vì lợi ích của ông **P**, bà **Á**, mà còn gây bất lợi cho ông **P**, bà **Á** là trái với đạo đức xã hội. Hơn nữa khi đã chuyển nhượng thửa đất 93B cho ông **T**, thì giữa bà **U**, ông **P** bà **Á** và ông **T** cũng không có động thái bàn giao tài sản chuyển nhượng. Chứng tỏ Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **U** và ông **T** chỉ là hợp đồng giả tạo, theo như trình bày của bà **U** là có căn cứ. Từ đó cần tuyên hợp đồng này vô hiệu, theo như quy định tại Điều 117, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2]. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **T** với ông **T1** và Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **T1** với ông **S**, bà **P1**, thấy rằng: Theo như lời khai của ông **T1**, thì ông **T1** quen biết ông **T** thông qua em của ông **T1** là ông **S**. Từ đó ông **S** nhờ ông **T1** đứng tên chuyển nhượng thửa đất 93B từ ông **T**, chứ ông **T1** không có mục đích gì trong Hợp đồng này và cũng không phải thực hiện bất cứ quyền và nghĩa vụ gì trong giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất 93B. Sau đó ông **T1** lập hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 93B cho vợ chồng ông **S** và bà **P2**. Như vậy, 02 hợp đồng trên chỉ thực hiện trên giấy tờ, không có sự giao, nhận tài sản là quyền sử

dụng đất giữa các bên trong hợp đồng. Mặc dù thửa đất 93B đã được chuyển nhượng qua nhiều lần, nhưng thực tế ông P, bà A vẫn là người quản lý và sử dụng ổn định, liên tục từ trước đến nay. Bản thân ông S, bà P1 đều có hộ khẩu và đang cư trú tại huyện H và thành phố L, tỉnh Đồng Nai, nhưng lại nhận chuyển nhượng thửa đất 93B tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số, giá trị sử dụng của thửa đất không lớn, hình thể thửa đất có hình zích zắc, không thuận lợi cho việc sử dụng và mua-bán. Qua đó cho thấy việc lập Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông T1 và Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông S, bà P1 là nhằm tạo ra sự kiện pháp lý: “Người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự”, theo như quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, để đối phó với pháp luật. Còn thực tế ông S, bà P1 là người đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất 93B, nhưng không quan tâm, không quản lý, không sử dụng đến thửa đất 93B. Do đó, 02 Hợp đồng này là trái đạo đức xã hội, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không thỏa mãn quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự, nên tuyên vô hiệu, theo như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[5]. Về hậu quả pháp lý của các giao dịch dân sự vô hiệu: Theo nguyên tắc giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên trong giao dịch dân sự khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, như quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Trong vụ án này cần khôi phục quyền đứng tên quyền sử dụng thửa đất 93B cho ông P, bà A; còn việc hoàn trả tiền đã nhận giữa bà U, ông T, ông T1, ông S, bà P1, thì không có căn cứ giải quyết trong bản án này, đồng thời các đương sự cũng không có yêu cầu. Do đó nội dung này các đương sự được khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với quan hệ vay tài sản giữa bà U và ông P, bà A do bà U không có đơn khởi kiện, nên không giải quyết, bà U được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6]. Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận. Tuy nhiên chỉ tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông **P**, bà âm với bà **U** là được.

[7]. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo án phí không có giá ngạch; chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản.

[8]. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 271, 273, khoản 3, 5 Điều 305 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 42, 55 Luật Công chứng năm 2014; khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 117, Điều 122, 124, 131, 133, khoản 2 Điều 422, Điều 500, 562 Luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố: Chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông **Mang P**, bà **Bách Thị Á** (bên ủy quyền) và bà **Hoàng Thị Lệ U** (bên nhận ủy quyền) được Công chứng viên **Văn phòng C1** công chứng ngày 14/01/2020, số công chứng 139.2020, quyển số 1, TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Tuyên bố các hợp sau đây là vô hiệu:

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Mang P**, bà **Bách Thị Á** với ông **Lê Thanh T**, đối với thửa đất số 93B, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793, tại **thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**, được Công chứng viên **Văn phòng C1** công chứng ngày 09/2/2021, số công chứng: 614.2021; quyển số 02TP/SCC/HĐGD;

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Thanh T** và ông **Trần Ngọc T1**, đối với thửa đất số 93B, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793, tại **thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**, được Công chứng viên **Văn phòng C1** công chứng ngày 26/11/2021, số công chứng 5153, quyền số 11.2021TP/CC-SCC/HĐGD;

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Ngọc T1** với ông **Trần Ngọc S**, bà **Nguyễn Thị Bích P1**, đối với thửa đất số 93B, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793, tại **thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**, được Công chứng viên **Văn phòng C1** công chứng ngày 20/01/2022, số công chứng 612, quyền số 02.2022TP/CC-SCC/HĐGD.

3. **T2** buộc: Ông **Trần Ngọc S** và bà **Nguyễn Thị Bích P1** giao lại cho ông **Mang P** và bà **Bách Thị Á** 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 177793 mang tên ông **Mang P** và bà **Bách Thị Á**, đã được Chi nhánh **Văn phòng C1** điều chỉnh tại trang 4 vào ngày 04/3/2022 cho ông **Trần Ngọc S** và bà **Nguyễn Thị Ngọc P3** đứng tên quyền sử dụng. Ông **P**, bà **Á** chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 93B, tờ bản đồ số 10, diện tích 325m² (diện tích đo đạc thực tế là 359m²), tại **thôn G, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận**.

*Có kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đo tranh chấp, hệ tọa độ VN-2000- khu vực **Bình Thuận, thôn G**, tờ bản đồ số 30(236389-8).*

4. Về án phí: Bà **Hoàng Thị Lệ U** phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với 02 quan hệ pháp luật tranh chấp.

Trả lại cho ông **Mang P** và bà **Bách Thị Á** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009122, ngày 8/2/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

5. Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Buộc bà **Hoàng Thị Lệ U** phải nộp 1.537.000 đồng chi phí đo đạc và 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản, để hoàn trả cho ông **Mang P** và bà **Bách Thị Á** đã chi tạm ứng.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 12/6/2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện;
- THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Văn Thái