

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 178/2024/DS-ST

Ngày 16 - 7 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền
quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Rạt
- Ông Nguyễn Lý Hùng

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoà - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 690/2023/TL-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 306/2024/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 7 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị R, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của bà R: Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: 3 đường C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2023).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

3.1. Công ty TNHH T3. Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Minh P, sinh năm 2000. Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có yêu cầu độc lập) (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2024) (có mặt)

3.2. Bà Phạm Thị Ngọc B, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1964 (có yêu cầu độc lập) (có mặt)

Địa chỉ: 172/183/26/19/18 A, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Vinh H, sinh năm 1977. Địa chỉ: C P, phường A, Quận T (vắng mặt).

3.5. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3). Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.6. Bà Đặng Thị L sinh năm 1941 9 (vắng mặt)

3.7. Ông Phan Văn Q1 sinh năm 1986 (vắng mặt)

3.8. Bà Nguyễn Thị Hoa M, sinh năm 1997 (vắng mặt)

3.9. Ông Phạm Tấn C sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 10 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04 tháng 6 năm 2024 và những lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa bà Ngô Thị R đại diện Ngô Thị R trình bày:

Bà R là chủ sử dụng thửa đất 673 tờ bản đồ 14 diện tích 300m² đất tọa lạc ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An, bà R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 06570, số vào sổ CH 00256; thửa số 674 tờ bản đồ số 14 xã L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BĐ 065705 số vào sổ CH 00257 đất tọa lạc Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do UBND huyện Đ cấp giấy ngày 04/4/2011. Nguyên nhân vào ngày 21/10/2022 do cần tiền nên bà Ngô Thị R có vay của Công ty TNHH T3 do ông Nguyễn Văn Q làm giám đốc với số tiền 200.000.000 đồng lãi suất hai bên thỏa thuận là 1.5%/tháng. Để làm tin Công ty TNHH T3 yêu cầu bà R phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 673 và thửa 674 tờ bản đồ 14 xã L cho ông Nguyễn Văn Q. Hợp đồng được Văn phòng C2 chứng thực số 9412, quyền số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2022. Ngày 07/12/2022, ông Q chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà R sang cho ông Q đứng tên các thửa đất nói trên. Ngày 16/12/2022, ông Nguyễn Văn Q được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống bản đồ mới thành thửa 356, 888 tờ bản đồ số 8 L theo các giấy chứng nhận số DI 791429, DI 791430 cùng ngày 16/12/2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp. Đối với bà R thì đóng lãi được 06 tháng thì có nhu cầu chuộc lại đất nên có liên lạc đến Công ty TNHH T3 do ông Q làm giám đốc thì ông Q cố tình né tránh. Đến ngày 09/01/2023, ông Q đã ký văn bản ủy quyền về quyền sử dụng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Kim A theo hợp đồng số 124, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 11/5/2023, giữa ông Nguyễn Văn Q với bà Nguyễn Thị Kim A ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền số 124, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2023 do Văn phòng C2 chứng

thực. Đồng thời cùng ngày 11/5/2023, ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim A tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền các thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 8 xã L cho bà Nguyễn Thị Kim A, hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 2190, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà R thấy rằng hành vi của ông Q và Công ty TNHH T3 vi phạm thỏa thuận vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất.

Nay bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L) giữa bà Ngô Thị R với ông Nguyễn Văn Q hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 9412, quyền số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2022.

2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim A được Văn phòng C2 chứng thực số 2190, quyền số 05/2023, ngày 11/5/2023 liên quan đến thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L).

3. Buộc ông Nguyễn Văn Q trả lại cho bà R 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BĐ 065704 và BĐ 065705 do UBND huyện Đ cấp cho bà Ngô Thị R ngày 04/4/2011.

Ngoài ra bà Ngô Thị R không yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty TNHH T3 trình bày: Ngày 21/10/2022, bà R có vay Công ty TNHH T3 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc vay bà R có thể chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 thửa 673 và 674 cùng tờ bản đồ 14 ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An cho công ty. Nay công ty yêu cầu bà R trả cho công ty 200.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ngày 21/10/2022, bà R có vay Công ty TNHH T3 do ông làm giám đốc với số tiền 200.000.000 đồng lãi suất 1,5%/tháng để đảm bảo cho việc vay bà R có thể chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 02 thửa 673 và 674 cùng tờ bản đồ 14 ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An cho công ty bằng hình thức bà R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông tại các thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L) hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 9412, quyền số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2022. Ông có nhận lãi được 10 tháng. Sau đó ông có ủy quyền bà Kim A vay 300.000.000 đồng do bà H giới thiệu. Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị Kim A được Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 2190, quyền số 05/2023, ngày 11/5/2023 liên quan đến thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m²

tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L). Qua yêu cầu của bà R nên trên ông không có ý kiến gì về hậu quả của việc tuyên vô hiệu hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Vinh H trình bày: bà và ông Nguyễn Văn Q qua một lần gặp nhau ở Ngân hàng và có người giới thiệu bà. Năm 2023 ông Q có cầm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q đứng tên kê bà giới thiệu người để ông đi thế chấp vay 300.000.000 đồng. Bà có quen biết bà Nguyễn Thị Kim A nên có giới thiệu bà Kim A cho ông Q vay 300.000.000 đồng. Bà không liên quan gì đến số tiền mà bà Kim A cho ông Q vay. Bà xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc B trình bày: Bà không liên quan gì đến tài sản mà ông Q đứng tên quyền sử dụng đất các thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L). Do đó việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự nói trên bà không liên quan. Bà xin xét xử vắng mặt

Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) trình bày: Ngày 26/10/2022, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) có tiếp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị R với ông Nguyễn Văn Q với quyền sử dụng đất tại các thửa 673, 674 tờ bản đồ 14 Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 065705, BĐ 065704 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 04/4/2021. Sau khi xem xét các loại giấy tờ và các bên không yêu cầu xác minh, công chứng viên Văn phòng C2 đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng. Do đó công chứng viên Văn phòng C2 (nay là văn phòng C3) đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên. Ngoài ra Văn phòng công chứng Trần Hữu T cũng chứng thực hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim A được chứng thực số 2190, quyền số 05/2023, ngày 11/5/2023 liên quan đến thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L). Việc chứng thực các hợp đồng trên là đúng quy định. Nay văn phòng công chứng Nguyễn Mộng T1 xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn Q là chỗ quen biết nên vào khoảng tháng 01/2023, ông Q có vay của bà số tiền là 300.000.000 đồng. Để làm tin ông Q có giao cho bà giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q đứng tên và hứa trả tiền lãi cho bà là 2%/tháng. Ngày 11/5/2023, bà với ông Q đến văn phòng công chứng Trần Hữu T tại ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An làm thủ tục ủy quyền 02 giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất sang tên bà đất thuộc thửa 888 tờ bản đồ 8 diện tích 285m² và thửa 356 tờ bản đồ số 8 diện tích 300m² cùng tọa lạc ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số công chứng 2190, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Q hứa trong thời hạn 01 năm sẽ trả lại cho bà số tiền đã mượn 300.000.000 đồng. Từ khi nhận tiền bà đưa, ông Q cũng không đóng lãi cho bà. Bà đã nhiều lần đến nhà yêu cầu ông Q trả lại tiền đã mượn nhưng ông Q cố tình né tránh, không chịu trả tiền đã mượn cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm tính từ ngày 11/5/2023 đến khi xét xử sơ thẩm.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị Kim A với ông Nguyễn Văn Q tại Văn phòng C2. Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đất thuộc thửa 888 tờ bản đồ số 8 xã L, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số công chứng 2190, quyền số 05/2023TP/CC-SCC/HD8GD.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Đặng Thị L, Phan Văn Q1, Nguyễn Thị Hoa M, Phan Tấn C1 thống nhất lời trình bày của bà L.

Tại phần tranh luận: bà Ngô Thị R đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Kim A 300.000.000 đồng thay cho ông Q1 để bà chuộc lại quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Kim A cũng thống nhất số tiền bà R giao trả thay cho ông Q1 với bà là 300.000.000 đồng và bà không yêu cầu tính lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị R về việc:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L) giữa bà Ngô Thị R với ông Nguyễn Văn Q hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 9412, quyền số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2022.

2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim A được Văn phòng C2 chứng thực số 2190, quyền số 05/2023, ngày 11/5/2023 liên quan đến thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp

L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L).

Xét các thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L) bà Ngô Thị R đang quản lý sử dụng cất nhà ở. Giữa bà R và ông Q cũng thừa nhận là bà R vay tiền từ Công ty TNHH T3 do ông Q làm giám đốc là 200.000.000 đồng. Để đảm bảo khoảng vay nên ông Q và bà R có giao kết hợp đồng chuyển nhượng số 9412, quyền số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2022 nói trên. Hàng tháng bà R đóng lãi đầy đủ nhưng ông Q vẫn ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà Kim A lấy số tiền 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa thấy rằng ông P đại diện Công ty TNHH T3 đòi bà R trả 200.000.000 đồng và lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị R, Công ty TNHH T3 trình bày nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 và khoản 5 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tranh chấp thuộc thửa tại thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L) nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Bà Ngô Thị R được xác định là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Q được xác định là bị đơn, Công ty TNHH T3 và bà Nguyễn Thị Kim A được xác định là người được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Các ông bà Văn phòng công chứng Trần Hữu T, Phạm Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Vinh H, bà Đặng Thị L, Nguyễn Thị Hoa M và ông Phạm Tân C là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Thời hiệu khởi kiện: nguyên đơn có yêu cầu tranh chấp liên quan đến giao dịch dân sự giả tạo nên đối chiếu Điều 155 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thể hiện việc tranh chấp quyền sử dụng đất không tính thời hiệu theo quy định. Bà R, bà A và Công ty TNHH T3 quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: nguyên đơn có nộp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất liên quan thửa tại thửa 673, 674 tờ bản

đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L). Các tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập: Biên bản thẩm định; Mảnh trích đo địa chính; chứng thư định giá, biên bản lấy lời khai; các hồ sơ công chứng do các văn phòng công chứng cung cấp .

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015, Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu. Các đương sự xác định đã tiếp nhận đầy đủ chứng cứ của nhau.

[1.5]. Về việc yêu cầu xét xử vắng mặt: Trong vụ án có bà H, bà B, bà L, bà M, ông C và văn phòng C2 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông bà.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Ngô Thị R yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L) giữa bà Ngô Thị R với ông Nguyễn Văn Q hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 9412, quyển số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2022. Hội đồng xét xử thấy rằng theo lời trình bày của nguyên đơn đây là nhà đất duy nhất của bà dùng để ở. Ngày 26/10/2022, bà có thể chấp cho Công ty TNHH T3 do ông Nguyễn Văn Q làm giám đốc vay với số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) lãi suất 1,5%/tháng và bà R đã đóng được 06 tháng tiền lãi (có biên nhận của Công ty TNHH T3). Ông Q cũng thừa nhận lời trình bày của bà R nói trên. Để làm tin nên ông Q yêu cầu bà R ký hợp đồng chuyển nhượng số 9412, quyển số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2022. Nội dung hợp đồng là bà R chuyển nhượng cho ông Q tại thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L). Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L) giữa bà Ngô Thị R với ông Nguyễn Văn Q hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 9412, quyển số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2022 có đối tượng không thể thực hiện và là giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu.

Về xử lý hậu quả hợp đồng: ông Nguyễn Văn Q không khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị R nợ. Tuy nhiên bà Ngô Thị R tự nguyện trả cho ông Q thay cho bà Kim A số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là phù hợp nên ghi nhận.

[2.2]. Xét nguyên đơn bà R về việc yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim A được Văn phòng C2 chứng thực số 2190, quyền số 05/2023, ngày 11/5/2023 liên quan đến thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L). Hội đồng xét xử thấy rằng: ông Nguyễn Văn Q thừa nhận nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà R để cho bà R vay tiền, thực sự bà R không bán đất cho ông Q nhưng ông Q lại đăng ký sang tên và ủy quyền thế chấp cho bà Kim A1 vay 300.000.000 đồng không có sự đồng ý của bà R là không phù hợp như nhận định tại phần [2.1] như trên nên hợp đồng này cần vô hiệu.

Hậu quả: bà Kim A có yêu cầu ông Q trả lại 300.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm tính từ ngày 11/5/2023 đến khi xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên Tòa bà Kim A thống nhất ý kiến bà R là bà R sẽ trả thay cho ông Q 300.000.000 đồng nên bà không yêu cầu tính lãi là phù hợp nên ghi nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Kim A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Q trả 300.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm tính từ ngày 11/5/2023 đến khi xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên Tòa bà Kim A thống nhất ý kiến bà R là bà R sẽ trả thay cho ông Q 300.000.000 đồng nên bà không yêu cầu tính lãi cũng như không yêu cầu ông Q trả là phù hợp nên ghi nhận. Đối với yêu cầu của bà Kim A về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim A được Văn phòng C2 chứng thực số 2190, quyền số 05/2023, ngày 11/5/2023 liên quan đến thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L). Như phân tích tại phần [2.1] và [2.2] nói trên cần chấp nhận yêu cầu này của bà Kim A.

[2.4]. Xét yêu cầu bà Ngô Thị R yêu cầu Nguyễn Văn Q trả lại cho bà R 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BĐ 065704 và BĐ 065705 do UBND huyện Đ cấp cho bà Ngô Thị R ngày 04/4/2011. Tuy nhiên hiện nay ông Q đã cấp đổi sang cho ông Q đứng tên và thế chấp bằng hình thức ủy quyền cho bà Kim A và bà Kim A đang giữ giấy nên từ những phân tích phần [2.1], [2.2] và [2.3] nói trên cần buộc bà Kim A nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 356, 888 tờ bản đồ số 8 L theo các giấy chứng nhận số DI 791429, DI 791430 cấp cùng ngày 16/12/2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L do ông Nguyễn Văn Q cho cơ quan Thi hành án để giao cho bà R để nộp lại cho cơ quan quản lý đất đai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị R.

[2.5]. Xét yêu cầu của Công ty TNHH T3 yêu cầu bà R trả 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng giữa ông Q và bà R thống nhất là ông Q giao 200.000.000 đồng tiền vay cho bà R, còn bà R thì đóng lãi cho Công ty TNHH T3 do ông Q làm giám đốc, thực chất Công ty TNHH T3 không có giao tiền 200.000.000 đồng cho bà R. Đồng thời khoảng tiền này bà R nay đã đồng ý bồi thường lại cho bà Kim A thay cho ông Q nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH T3.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá, lập bản vẽ: Tổng cộng chi phí 30.000.000 đồng. Ông Q phải chịu toàn bộ số tiền này hoàn trả cho bà R.

[4]. Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, bà R được miễn án phí, ông Q phải chịu án phí, Công ty TNHH T3 phải chịu án phí, bà Kim A được hoàn lại án phí.

Vicác lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 218, Điều 213, Điều 274, Điều 286, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 33, Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị R về việc: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản*” với ông Nguyễn Văn Q, Công ty TNHH T3, bà Nguyễn Thị Kim A.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L) giữa bà Ngô Thị R với ông Nguyễn Văn Q hợp đồng do Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 9412, quyền số 10/2022 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/10/2022.

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim A được Văn phòng C2 chứng thực số 2190, quyền số 05/2023, ngày 11/5/2023 liên quan đến thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim A về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất và vay tài sản*” với ông Nguyễn Văn Q và bà Ngô Thị R.

Hủy hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim A được Văn phòng C2 chứng thực số 2190, quyền số 05/2023, ngày 11/5/2023 liên quan đến thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L).

Hậu quả: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngô Thị R trả cho bà Nguyễn Thị Kim A thay cho ông Nguyễn Văn Q 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim A phải nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 356, 888 tờ bản đồ số 8 L theo các giấy chứng nhận số DI 791429, DI 791430 cấp cùng ngày 16/12/2022 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L do ông Nguyễn Văn Q cho cơ quan Thi hành án để giao cho bà R để nộp lại cho cơ quan quản lý đất đai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị R. Trường hợp bà Kim A không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R thì bà R được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Bà Ngô Thị R được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 673, 674 tờ bản đồ số 14 diện tích 585m² tại ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hệ thống bản đồ mới là thửa 356 và 888 tờ bản đồ số 08 xã L). Vị trí đất kèm theo Mảnh trích đo số 68 – 2024 ngày 08/3/2024 do Công ty TNHH N lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 08/3/2024.

5. Không chấp nhận yêu cầu Công ty TNHH T3 về việc yêu cầu bà R trả 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, đăng báo: ông Nguyễn Văn Q phải chịu 30.000.000 đồng, nộp hoàn trả cho bà Ngô Thị R.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Ông Nguyễn Văn Q phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng. Công ty TNHH T3 nộp 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH T3 đã nộp là 5.000.000 đồng theo các biên lai tạm ứng án phí số 0004940 ngày 24/6/2024 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy Công ty TNHH T3 phải nộp tiếp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

8.2. H1 lại bà Nguyễn Thị Kim A 8.250.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004943 ngày 25/6/2024 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

8.3. Bà Ngô Thị R được miễn án phí.

9. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

10. Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nguyễn Thị Mộng T2