

Bản án số: 33/2024/DS-ST

Ngày: 17 – 7 - 2024

V/v “ Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Kiện đòi tài sản và Yêu cầu huỷ GCNQSDĐ”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phạm Văn Giới  
2. Ông Thạch Ni

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hoài Thương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú tham gia phiên tòa:**  
Ông Bùi Anh Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 17/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Kiện đòi tài sản và Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2024/QĐXXST-DS ngày 12/6/2024 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 08/TB-TA ngày 24/6/2024 của TAND huyện Đồng Phú, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị T, sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ B, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T:**

Luật sư Dương Vĩnh T1, sinh năm 1971 (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án không có lý do).

Địa chỉ: Đường N, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị H, sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp I, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1986 (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

***Người đại diện theo uỷ quyền của bà H1:***

Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Văn phòng C (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Lê Hữu T2, sinh năm 1981 (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp I, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Phạm Ngọc N, sinh năm 1976 (Vắng mặt không có lý do) và bà Trần Thị V, sinh năm 1981 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Anh Vũ Hùng A, sinh năm 1989 (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ D, ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Bà Vũ Thị T3, sinh năm 1981 (Có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện ngày 03/8/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị T trình bày:***

Do có mối quan hệ quen biết nên ngày 17/6/2022, bà Phạm Thị H có vay bà T số tiền 1.530.000.000đ, mục đích để trả nợ cho bà Nguyễn Thị O, địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện Đ; sau khi bà T và bà H đến nhà bà O để xác nhận số tiền bà H nợ bà O thì bà T đã đưa tiền cho bà O để trả nợ cho bà H. Sau khi nhận tiền, bà O đưa cho bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (VPĐKĐĐ) điều chỉnh trang 3 GCN đứng tên bà Phạm Thị H.

Sau đó, bà H tiếp tục vay bà T số tiền 70.000.000đ và đưa 01 GCNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 cho bà T giữ để bà T làm thủ tục vay ngân hàng, số tiền vay ngân hàng sẽ được trả cho bà T. Mục đích 2 lần vay tiền của bà T là để mua bán mủ cao su, thu lợi nhuận phục vụ mục đích chung của gia đình.

Ngày 20/6/2022, bà H liên hệ và yêu cầu bà T mang GCNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 đến Văn phòng C để làm thủ tục thế chấp vay ngân hàng, tuy nhiên do bà H bị nợ xấu không thể vay vốn ngân hàng nên phải sang tên cho em gái là bà Phạm Thị H1 đứng tên dùm để bà H1 đại diện bà H vay tiền ngân hàng trả cho bà T.

Ngày 23/6/2023, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đã điều chỉnh trang 3 của GCNQSDĐ số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 đứng tên bà Phạm Thị H1, nhưng bà T vẫn là người giữ GCNQSDĐ bản gốc của thửa đất trên, khi nào bà H1 liên hệ vay tiền được thì bà T sẽ giao GCNQSDĐ.

Sau khi được điều chỉnh trang 3 GCNQSDĐ, bà H1 không làm thủ tục vay vốn ngân hàng được nên ngày 21/7/2022, bà H1 đã làm hợp đồng uỷ quyền cho bà T quản lý, sử dụng, chuyển nhượng tặng cho đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33.

Ngày 23/7/2022, bà T đã ký kết hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 cho chị gái là bà Vũ Thị T3 tại Văn phòng C (VPCC Đ). Bà T cũng thông báo cho bà H sự việc nên ngày 14/8/2022, bà H có tự viết 01 bản cam kết đến ngày 10/9/2022, bà H sẽ trả cho bà T toàn bộ số tiền đã vay, trường hợp không trả được tiền theo đúng thoả thuận thì bà H sẽ bàn giao thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 cho bà T.

Do bà H vi phạm thoả thuận về thời hạn trả nợ nên nay bà T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những nội dung sau:

- Yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H1 ký ngày 20/6/2022 được công chứng tại V1 vô hiệu do giả tạo;

- Yêu cầu huỷ kết quả điều chỉnh trang 3 GCNQSDĐ ngày 23/6/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Phạm Thị H1, GCNQSDĐ số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015;

- Yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Lê Hữu T2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Vũ Thị T số tiền gốc đã vay là 1.600.000.000đ và tiền lãi theo quy định tính từ ngày 17/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm.

Đối với yêu cầu của bà H1 về việc yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng uỷ quyền công chứng số 010309, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2022 của V1; Yêu cầu huỷ hợp đồng CNQSDĐ được công chứng số 010404, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2022 của V1 giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3; Yêu cầu Toà án huỷ phần điều chỉnh ngày 18/8/2022 của Chi nhánh

VPĐKĐĐ huyện Đ tại trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ bản gốc ký hiệu BV 181582, số vào sổ CH 01321/xã Tân Tiến được UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 4 đứng tên bà Vũ Thị T3 thì bà T đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 về việc yêu cầu bà T phải trả lại GCNQSDĐ bản gốc có ký hiệu BV 181582, số vào sổ CH 01321/xã Tân Tiến được UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 4 đứng tên bà Vũ Thị T3 thì bà T không đồng ý.

***Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền bị đơn Phạm Thị H1, ông Nguyễn Đình P trình bày:***

Bà Phạm Thị H1 có thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, diện tích 573,5m<sup>2</sup> trong đó diện tích đất ở nông thôn là 100m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 181582, số vào sổ CH 01321/xã Tân Tiến, được điều chỉnh trang 3 đứng tên Phạm Thị H1, nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị H và ông Lê Hữu T2.

Khoảng tháng 7/2022, do cần một số vốn làm ăn đồng thời có biết bà Vũ Thị T ở thị trấn T làm môi giới bất động sản nên bà H1 có liên hệ với bà T để kiếm khách chuyển nhượng cho bà H1 thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33; đồng thời bà H1 đã thống nhất với bà T là ủy quyền để bà T thuận tiện trong công việc làm ăn nên ngày 21/7/2022, bà T có nói với bà H1 ra văn phòng C ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, sau khi ký xong hợp đồng ủy quyền thì bà H1 đã giao GCNQSDĐ bản gốc của thửa đất trên cho bà T.

Nay do không còn nhu cầu vốn để làm ăn, bà H1 có liên hệ với bà T đề nghị dừng việc chuyển nhượng đất mà bà H1 đã ủy quyền và yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận bản gốc của thửa đất nhưng bà T không đồng ý. Đồng thời, sau khi nhận ủy quyền từ bà H1, bà T đã nhờ em gái là bà Vũ Thị T3 đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, ngày 18/8/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đã điều chỉnh biến động trang 4 từ bà Phạm Thị H1 sang tên bà Vũ Thị T3.

Nay bà H1 khởi kiện ra Tòa án yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 010309, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2022 của V1;

- Buộc bà T phải trả lại GCNQSDĐ bản gốc có ký hiệu BV 181582, số vào sổ CH 01321/xã Tân Tiến được UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 4 đứng tên bà Vũ Thị T3;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 010404, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2022 của Văn phòng C giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3;

- Yêu cầu Tòa án hủy phần điều chỉnh ngày 18/8/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ tại trang 4 GCNQSDĐ bản gốc ký hiệu BV 181582, số vào sổ CH 01321/xã Tân Tiến được UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 4 đứng tên bà Vũ Thị T3 ngày 18/8/2022;

***Theo bản tự khai ngày 02/5/2024, bị đơn bà Phạm Thị H1 trình bày :***

Bà H là chị gái của bà H1 nhưng do bị nợ xấu nên không thể chấp được GCNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 để vay vốn ngân hàng nên bà H nhờ bà H1 đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất trên, mục đích là để bà H1 vay vốn ngân hàng dùm cho bà H. Sau khi được đứng tên trên GCNQSDĐ thì ngân hàng chỉ đồng ý cho vay số tiền 1.200.000.000đ nhưng bà T không đồng ý vì số tiền trên chưa đủ để bà H trả nợ cho bà T nên bà H1 không làm thủ tục vay vốn được vì khi GCNQSDĐ đứng tên bà H1 nhưng bà T vẫn là người trực tiếp giữ GCNQSDĐ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33. Sau đó, bà T liên hệ bà H1 ra VPCC Đ để ký hợp đồng vay vốn ngân hàng nhưng sau khi ký xong thì mới biết hợp đồng đã ký tại Văn phòng công chứng là hợp đồng uỷ quyền và sau đó bà T đã chuyển nhượng thửa đất 36, tờ bản đồ số 33 cho người khác.

Bà H1 chỉ là người đứng tên dùm trên GCNQSDĐ thửa đất 36, tờ bản đồ số 33, thực tế bà H1 không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên vì thửa đất trên có nguồn gốc là của ông Phạm Ngọc N và bà Trần Thị V, bà V và ông N uỷ quyền cho bà H mượn để vay vốn ngân hàng. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T về việc tuyên tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H1 ký ngày 20/6/2022 được công chứng tại V1 vô hiệu do giả tạo; Yêu cầu hủy kết quả điều chỉnh trang 3 GCNQSDĐ ngày 23/6/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Phạm Thị H1, GCNQSDĐ số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015 thì bà H1 không đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản thì bà H1 không có ý kiến gì; đồng thời bà H1 yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

***Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Phạm Thị H trình bày:***

Vào khoảng tháng 6/2022, bà H có vay của bà T số tiền 1.600.000.000đ, hai bên không làm giấy tờ mà chỉ nhắn tin qua điện thoại để xác nhận, có thoả thuận về

lãi suất là 2.500đ/triệu/ngày, thời hạn vay là 01 tháng, mục đích vay tiền là để trả nợ cho bà Nguyễn Thị O, cư trú tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, việc vay tiền chồng bà H là ông Lê Hữu T2 hoàn toàn không biết, mục đích vay tiền là để kinh doanh mở cao su. Khi vay tiền, bà H có đưa cho bà T GCNQSDĐ số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 3 GCN đứng tên bà Phạm Thị H để làm tin.

Cũng trong năm 2022, do cần vay ngân hàng để trả nợ cho bà T nhưng do bị nợ xấu nên bà H đã làm hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 cho em gái là bà Phạm Thị H1, mục đích là để bà H1 đứng tên vay vốn ngân hàng dùng để trả tiền cho bà T. Tuy nhiên, sau khi bà H1 đứng tên vẫn không làm thủ tục vay vốn được nên bà T yêu cầu bà H liên hệ bà H1 làm thủ tục uỷ quyền cho bà T tại VPCC Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà H đồng ý trả số tiền 1.600.000.000đ đã vay và tiền lãi theo quy định; đối với yêu cầu tuyên HĐCNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H1 ký ngày 20/6/2022 được công chứng tại V1 vô hiệu và huỷ kết quả điều chỉnh trang 3 GCNQSDĐ ngày 23/6/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Phạm Thị H1, GCNQSDĐ số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015 thì bà H không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng uỷ quyền giữa bà T và bà H1 ngày 21/7/2022 của V1 đồng thời yêu cầu bà T có trách nhiệm trả bà H1 GCNQSDĐ của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 thì bà H đồng ý.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày :***

Ngày 20/6/2022, V1 nhận được yêu cầu công chứng về việc công chứng hợp đồng CNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị H1. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, VPCCĐP nhận thấy đã đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng và hợp đồng đã được công chứng số 009192, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2022 được Văn phòng chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong Luật Công chứng 2014.

Ngày 21/7/2022, V1 nhận được yêu cầu công chứng về việc công chứng hợp đồng uỷ quyền giữa bà Phạm Thị H1 và bà Vũ Thị T. Theo yêu cầu công chứng

của bà H1, bà T, sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ xác định có đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng uỷ quyền nên V1 đã tiến hành công chứng hợp đồng uỷ quyền số 010309, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2022, việc chứng nhận hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong Luật Công chứng 2014.

Ngày 23/7/2022, V1 nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Vũ Thị T (là người nhận uỷ quyền của bà Phạm Thị H1) và bà Vũ Thị T3. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ thì V1 nhận thấy đã đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng giữa bà T và bà T3, hợp đồng được công chứng số 010404, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2022 được V1 chứng nhận đúng theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong Luật Công chứng 2014.

Do đó, V1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự về việc yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1 vô hiệu, yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền giữa bà T và bà H1, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H1 ký ngày 20/6/2022 được công chứng tại Văn phòng C vô hiệu thì V1 không đồng ý, đồng thời VPCC yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ trình bày :***

Ngày 20/6/2022 Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ tiếp nhận hồ sơ của bà Phạm Thị H và ông Lê Hữu T2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích 573,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 theo Giấy CNQSDĐ số 01521/Tân Tiến ký cấp ngày 15/5/2015 (ký xác nhận trang 3 ngày 08/6/2017 cho bà Phạm Thị H1 theo hợp đồng CNQSDĐ số 9192 ngày 20/6/2022 của V1. Sau khi kiểm tra hồ sơ đã đúng và đầy đủ theo quy định, Chi nhánh đã thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh đã ghi nội dung chuyển nhượng trang 3 Giấy chứng nhận cho bà Phạm Thị H1 theo quy định.

Thời điểm đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận cho bà H1 theo hợp đồng CNQSDĐ đã được VPCC Đồng Phú chứng thực hợp pháp. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền điều chỉnh biến động đối với Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm tiếp nhận và giải quyết hồ sơ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của đương sự, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ sẽ thực hiện theo kết quả của Toà án khi bản án, quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Hữu T2 trình bày:***

Đối với việc vay mượn tiền giữa bà T và bà H thì ông T2 hoàn toàn không biết nên không có liên quan.

Ngày 20/6/2022 vợ chồng ông có ký hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ 33 tại VPCC Đ, mục đích là nhờ bà H1 đứng tên vay vốn ngân hàng dùm. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H1 ký ngày 20/6/2022 được công chứng tại VPCC Đ vô hiệu thì ông T2 không đồng ý.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc N, bà Trần Thị V trình bày :***

Tháng 3/2015 thì vợ chồng ông N, bà V nhận chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 của vợ chồng bà Phạm Thị H2, ông Đỗ Huy K1 với giá 580.000.000đ, đến tháng 5/2015 thì được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên đứng tên ông Phạm Ngọc N. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có trồng điều, ngoài ra không có tài sản gì khác.

Năm 2015, vợ chồng ông N có bán cho 2m x 23m thuộc thửa đất trên cho bà Trần Thị C, sau đó lại bà C bán lại phần đất trên cho anh Vũ Hùng A. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì anh Hùng A đã xây nhà trên phần đất trên nhưng các bên chưa tiến hành thủ tục sang tên.

Đến năm 2019 thì vợ chồng ông N cho em gái là bà Phạm Thị H, sinh năm 1983 mượn GCNQSDĐ của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 để làm thủ tục vay vốn ngân hàng trong thời hạn 03 năm để bà H vay tiền Ngân hàng N1, trụ sở tại xã T, huyện Đ số tiền 250.000.000đ và đã đưa GCNQSDĐ bản gốc cho bà H đi làm thủ tục vay vốn ngân hàng.

Sau khi đưa sổ cho bà H thì bà H có kêu ông N ra VPCC tại Đ để làm thủ tục uỷ quyền cho bà H vay vốn ngân hàng, bà H hứa vay vốn trong 3 năm sau đó sẽ hoàn trả sổ thì ông N đồng ý. Khi ra VPCC thì bà H đưa văn bản cho ông N, do là em gái đưa nên ông N tin tưởng ký và không đọc lại là ký văn bản gì.

Sau khi đưa sổ đất cho bà H, bà H có chuyển nhượng thửa đất trên cho ai thì vợ chồng ông N hoàn toàn không biết do thửa đất trên vợ chồng ông N vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Đến năm 2022 thì vợ chồng ông N có xây 01 căn nhà cấp 4 trên đất cho mẹ ông N ở.



Nay bà T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Đ giữa bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H vô hiệu, yêu cầu tuyên huỷ kết quả điều chỉnh trang 4 của Chi nhánh VPDDKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Phạm Thị H1 thì ông N, bà V không đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án, bà V và ông N không yêu cầu Toà án giải quyết về việc uỷ quyền cho bà H đứng tên trên GCNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 để vay vốn ngân hàng để các bên tự thoả thuận với nhau.

Tại phiên toà, bà V đề nghị HĐXX buộc bà H phải trả lại GCNQSDĐ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 cho gia đình bà V.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Hùng A trình bày :***

Khoảng tháng 5/2015, bà Trần Thị C có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2m x 23m, giá tiền 20.000.000đ, đất tọa lạc tại ấp A, xã T của ông Phạm Ngọc N, 2 bên có làm giấy tay, bà C đã giao đủ tiền cho ông N và đã nhận đất, đến năm 2021 bà C chuyển nhượng cho anh H3 Anh diện tích 10,5m x 23m (bao gồm cả 2m bà C nhận chuyển nhượng của ông N) với giá khoảng hơn 900.000.000đ, anh Hùng A đã giao đủ tiền và nhận đất, 2 bên không làm giấy tờ do chỗ quen biết.

Năm 2021, anh Hùng A đã xây 01 căn nhà cấp 4 trên đất với diện tích 10,5m x 23m. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất đến nay thì anh H3 Anh sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Đ giữa bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H vô hiệu, yêu cầu tuyên huỷ kết quả điều chỉnh trang 4 của Chi nhánh đứng tên bà Phạm Thị H1 thì anh H3 Anh xác định anh đã nhận chuyển nhượng đất và sử dụng ổn định phần đất của mình, không có tranh chấp với ai nên không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này; đồng thời anh H3 Anh yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

***Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Thị T3 trình bày:***

Bà T3 là chị gái của bà Vũ Thị T, giữa bà và bà T không có quan hệ vay mượn tiền hay chuyển nhượng QSDĐ. Khoảng năm 2022, bà T có nhờ bà T3 ra VPCC Đ để ký hợp đồng CNQSDĐ với tư cách là bên mua đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, mục đích là bà T nhờ đứng tên dùm trên GCNQSDĐ nên bà T3 đồng ý, thực tế bà T3 không biết thửa đất trên ở đâu và cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên. Sau đó, Chi nhánh

VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 4 của GCNQSDĐ đối với thửa đất 36, tờ bản đồ số 33 đứng tên bà T3, tuy nhiên mọi thủ tục là do bà T thực hiện, bà T cũng là người đang trực tiếp giữ GCNQSDĐ của thửa đất trên.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H1 ký ngày 20/6/2022 được công chứng tại V1 vô hiệu và huỷ kết quả điều chỉnh trang 3 GCNQSDĐ ngày 23/6/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Phạm Thị H1, GCNQSDĐ số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015 thì bà T3 không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú phát biểu như sau :

*Về tố tụng:* Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 và 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Căn cứ các Điều 117, 119, 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T và bà Phạm Thị H1 tuyên:

- Hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện Đ giữa bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H ngày 20/6/2022 vô hiệu.

- Tuyên huỷ kết quả điều chỉnh trang 3 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Phạm Thị H1 ngày 23/6/2022.

- Tuyên hợp đồng ủy quyền công chứng số 010309, quyền số 04/2022 ngày 21/7/2022 giữa bà Phạm Thị H1 với bà Vũ Thị T vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng số 010404 ngày 23/7/2022 giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3 vô hiệu.

- Tuyên huỷ phần điều chỉnh của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ tại trang 4 của GCNQSDĐ đứng tên bà Vũ Thị T3.

- Buộc bà Vũ Thị T phải trả lại cho bà Phạm Thị H GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV181582, vào sổ cấp GCN số CH

01521/xã T, thửa số 36, tờ bản đồ số 33 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/5/2015 cho ông Phạm Ngọc N.

- Buộc bà Phạm Thị H và ông Lê Hữu T2 phải trả cho bà Vũ Thị T số tiền 1.600.000.000 đồng và lãi suất 10%/ năm tính từ thời điểm vay.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Ngày 23/11/2022, TAND huyện Đồng Phú thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H1 về việc yêu cầu Tòa án huỷ Hợp đồng uỷ quyền được ký kết giữa bà H1 và bà Vũ Thị T, yêu cầu bà T có trách nhiệm trả lại cho bà H1 GCNQSDĐ số BV 181582, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015 và yêu cầu huỷ phần điều chỉnh biên động của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ. Đến ngày 30/8/2023, TAND huyện Đồng Phú thụ lý yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc yêu cầu bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 có trách nhiệm trả số tiền đã vay, yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H và bà Phạm Thị H1 ký ngày 20/6/2022 được công chứng tại V1 vô hiệu do giả tạo; Yêu cầu huỷ kết quả điều chỉnh trang 3 GCNQSDĐ ngày 23/6/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Phạm Thị H1, GCNQSDĐ số BV 181582, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015.

Tranh chấp giữa bà Phạm Thị H1 và bà Vũ Thị T xuất phát từ hợp đồng vay tài sản giữa bà Vũ Thị T và bà Phạm Thị H và hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, từ hợp đồng trên bà H1 và bà T đã ký kết hợp đồng uỷ quyền tại V1, căn cứ nội dung hợp đồng uỷ quyền bà T đã ký kết hợp đồng CNQSDĐ thửa đất trên cho bà Vũ Thị T3. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H1 và bà Phạm Thị H sẽ là căn cứ để giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H1. Do hai vụ án dân sự sơ thẩm này có liên quan nhau và cần thiết phải nhập 02 vụ án thành 01 vụ án nhằm để giải quyết vụ án được nhanh chóng và chính xác nên TAND huyện Đồng Phú đã nhập vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 98/2022/TLST-DS, ngày 23 tháng 11 năm 2022 vào vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 94/2023/TLST-DS, ngày 30 tháng 8 năm 2023 thành một vụ án dân sự sơ thẩm

thụ lý số: 94/2023/TLST-DS, ngày 30 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng uỷ quyền, K đòi tài sản, Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Đồng Phú theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên toà, bà Phạm Thị H1, ông Phạm Ngọc N, anh Vũ Hùng A, bà Vũ Thị T3, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ và V1 vắng mặt nhưng có yêu cầu vắng mặt; do đó căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

**[2] Về nội dung vụ án:**

**[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T về việc yêu cầu bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 trả tiền:**

**Về số tiền đã vay:** Theo bản cam kết của bà Phạm Thị H đề ngày 24/8/2022 do bà Vũ Thị T giao nộp và tại phiên toà, thể hiện: Bà Phạm Thị H có vay của bà T nhiều lần với tổng số tiền 1.600.000.000đ, hạn đến ngày 10/9/2022 bà H sẽ trả cho bà T toàn bộ số tiền trên. Tuy nhiên, đến hạn bà H không thanh toán được cho bà T khoản nợ trên nên bà T khởi kiện yêu cầu bà H có trách nhiệm trả nợ cho bà T số tiền gốc là 1.600.000.00đ tiền gốc.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H thừa nhận có vay tiền của bà T, khi vay 2 bên không làm giấy tờ nhưng có nhắn tin để xác nhận khoản vay với tổng số tiền 1.600.000.000đ nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, thoả thuận vay tiền giữa bà T và bà H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự về hợp đồng vay tài sản.

Theo thoả thuận trong hợp đồng, đến ngày 10/9/2022 bà H phải có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền đã vay, tuy nhiên đến nay bà H vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay cho bà T theo thoả thuận là vi phạm quy định về nghĩa vụ của bên vay được quy định tại Điều 466 của Bộ luật D sự ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà H phải trả số tiền gốc đã vay là 1.600.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**Về yêu cầu tính lãi:**

Đối với yêu cầu tính lãi từ ngày tính từ ngày 17/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm:

Theo cam kết, ngày 10/9/2022 bà H có trách nhiệm trả tiền cho bà T và không thoả thuận mức lãi suất nhưng 2 bên có thoả thuận miệng về lãi suất, tuy nhiên tại phiên toà 2 bên không thống nhất được mức lãi suất tại thời điểm vay. Bà T yêu cầu bà H, ông T2 có trách nhiệm trả cho bà T tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Lãi suất từ ngày 17/6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/7/2024, thành tiền là:

$$1.600.000.000đ \times 762 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 334.027.397đ$$

**Về nghĩa vụ trả nợ:** Quá trình giải quyết vụ án, ông T2 xác định việc vay mượn tiền giữa bà T và bà H ông T2 không biết và cũng không liên quan, tuy nhiên bà H thừa nhận việc vay tiền của bà T phát sinh trong thời kỳ hôn nhân, mục đích vay tiền là để mua bán mủ cao su thu lợi nhuận, phục vụ nhu cầu của gia đình. Do đó, căn cứ vào Điều 27 Luật Hôn nhân gia đình 2014, Hội đồng xét xử buộc ông T2 có trách nhiệm liên đới cùng bà H trả nợ cho bà T tổng số tiền 1.934.027.397đ trong đó tiền gốc là 1.600.000.000đ và tiền lãi là 334.027.397đ.

**[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T yêu cầu tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1 vô hiệu:**

Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, diện tích 573,5m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, GCN số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến; ngày 08/6/2017, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh biên động thửa đất đứng tên bà Phạm Thị H.

Đến ngày 20/6/2022, bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1 nộp hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33. Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, V1 nhận thấy đã đủ căn cứ pháp lý để chứng nhận hợp đồng và hợp đồng đã được công chứng số 009192, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HDGD ngày 20/6/2022 được Văn phòng chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền được quy định trong Luật Công chứng 2014. Do đó, xét về hình thức hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật; VPCC và công chứng viên đã thực hiện đúng và đủ theo quy định về trình tự, thủ tục yêu cầu công chứng theo luật công chứng và các quy định khác có liên quan. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc.

Về nội dung và mục đích của hợp đồng chuyển nhượng: Căn cứ lời khai

của bà H và bà H1, xét thấy: Giữa bà H1 và bà H, ông T2 không có việc chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 trên thực tế; mục đích của việc chuyển nhượng là bà H1 đứng tên dùm cho bà H để thực hiện việc vay vốn ngân hàng để có tiền trả nợ cho bà T.

Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự quy định về hợp đồng vô hiệu do giả tạo như sau:

“ 1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu ...”.

Từ những phân tích trên cho thấy hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1 là vô hiệu do vi phạm về nội dung theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1 được công chứng tại VPCC Đ, số công chứng: 009192, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2022 vô hiệu là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:** Do bà H1 và bà H đều thừa nhận việc chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 nhằm mục đích bà H1 đứng tên để vay vốn ngân hàng dùm cho bà H, thực tế bà H không nhận tiền từ bà H1, bà H1 cũng không nhận thửa đất trên để quản lý, sử dụng. Do đó, hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu là không có nên Hội đồng xét xử không xem xét.

**[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H1 về việc huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 21/7/2022 giữa bà Phạm Thị H1 và bà Vũ Thị T:**

Bà Phạm Thị H1 yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 21/7/2022 giữa bà T và bà H1 với lý do bà H1 không còn nhu cầu vốn để làm ăn, bà H1 nhiều lần liên hệ với bà T đề nghị dừng việc uỷ quyền và yêu cầu bà T trả lại GCNQSDĐ nhưng bà T không đồng ý.

Xét tính pháp lý của hợp đồng uỷ quyền, HĐXX xét thấy: Tại thời điểm công chứng hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Về phía VPCC và Công chứng viên đã thực hiện đúng và đủ theo quy định về trình tự, thủ tục công chứng theo Luật công chứng.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà T, bà H và lời khai của bà H1 ngày 02/5/2024 đều thể hiện: Bà H là người đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng do bà H không làm thủ tục vay vốn ngân hàng nên bà H làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 nhằm mục đích nhờ bà H1 đứng tên và vay vốn ngân hàng dùm. Tuy nhiên, sau khi được đứng tên trên GCNQSDĐ thì bà H1 vẫn không làm thủ tục vay vốn được nên bà H1, bà H và

bà T thống nhất làm hợp đồng uỷ quyền ngày 21/7/2022 để bà T được toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên. Do đó, căn cứ lời khai của đương sự có đủ căn cứ để xác định: Việc uỷ quyền giữa bà H1 và bà T chỉ nhằm mục đích làm tin cho bà H bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền đã vay cho bà T, thực tế mục đích của các bên không thoả thuận để uỷ quyền cho bà T để chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33. Do đó, căn cứ các Điều 122, 124 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử cần tuyên hợp đồng uỷ quyền ngày 21/7/2022 giữa bà T và bà H1 là vô hiệu do giả tạo.

**Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:**

Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, bà T đã nhận 01 GCNQSDĐ bản chính ký hiệu BV 181582, số vào sổ CH 01321/xã Tân Tiến được UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ điều chỉnh trang 3 đứng tên bà Phạm Thị H1. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử cần buộc bà T có nghĩa vụ trả lại cho bà H 01 GCNQSDĐ bản chính ký hiệu BV 181582, số vào sổ CH 01321/xã Tân Tiến được UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015.

**[2.4] Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3:**

Căn cứ hợp đồng uỷ quyền ngày 21/7/2022, bà Vũ Thị T đã thay mặt bà H1 ký kết hợp đồng CNQSDĐ ngày 23/7/2022 với bà Vũ Thị T3, hợp đồng được công chứng tại V1 số 010404, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2022. Xét về hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật, VPCC và Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục yêu cầu công chứng theo Luật công chứng. Tuy nhiên, theo nhận định tại mục [2.3] thì hợp đồng uỷ quyền ngày 21/7/2022 giữa bà T và bà H1 vô hiệu nên bà T không có quyền thay mặt bà H1 chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 cho bà Vũ Thị T3. Đồng thời, mục đích của việc chuyển nhượng là bà T nhờ bà T3 đứng tên dùm trên GCNQSDĐ đối với thửa đất trên. Do đó, căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử cần tuyên hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3 ngày 23/7/2022 vô hiệu do giả tạo.

**Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:**

Quá trình giải quyết vụ án, bà T và bà T3 đều thừa nhận việc bà T nhờ bà T3 đứng tên trên GCNQSDĐ, thực tế bà T không giao đất cho bà T3, bà T3 cũng không giao tiền cho bà T theo thoả thuận trong hợp đồng. Do đó, không đặt ra vấn đề giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng CQSDĐ giữa bà T và bà T3 vô hiệu

**[2.5] Đối với yêu cầu huỷ kết quả điều chỉnh trang 3 ngày 23/6/2022**

**của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Phạm Thị H1 và yêu cầu huỷ kết quả điều chỉnh trang 4 ngày 18/8/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đứng tên bà Vũ Thị T3.**

Căn cứ hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1 được công chứng tại VPCC Đ, số công chứng: 009192, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đã thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh đã ghi nội dung chuyển nhượng trang 3 GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị H1 ngày 23/6/2022.

Căn cứ hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3 được công chứng tại VPCCĐP, số công chứng 010404, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2022, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ đã thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh đã ghi nội dung chuyển nhượng trang 4 GCNQSDĐ cho bà Vũ Thị T3 ngày 18/8/2022.

Tuy nhiên, theo nhận định tại mục [2.2] và [2.4] thì hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1, hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3 được công chứng tại V1 vô hiệu do giả tạo nên việc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ căn cứ vào hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1 và hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3 để điều chỉnh biến động QSDĐ từ bà Phạm Thị H sang cho bà Phạm Thị H1, từ bà Phạm Thị H1 sang cho bà Vũ Thị T3 là không đúng quy định của pháp luật.

Việc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh biến động đất đai trong GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị H1, bà Vũ Thị T3 trong trường hợp thực hiện hợp đồng, là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính. Theo Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03-4-2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính quy định: “khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *“không cần phải tuyên huỷ giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng”*”.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tuyên huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 3 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ vào ngày 23/6/2022 đứng tên bà Phạm Thị H1 và nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ vào ngày 18/8/2022 đứng tên bà Vũ Thị T3



đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số BV 181582, số vào sổ cấp GCN (CH) 01521/Tân Tiến. Sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại Giấy CNQSDĐ cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/02/2024 thể hiện: Trên thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 hiện nay có 01 căn nhà do anh Vũ Hùng A xây dựng năm 2021, 01 căn nhà do ông Phạm Ngọc N xây dựng vào năm 2022. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, anh Vũ Hùng A không yêu cầu giải quyết liên quan đến tài sản trên thửa đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với ông Phạm Ngọc N và bà Trần Thị V: Hiện nay là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 36, tờ bản đồ số 33, quá trình giải quyết vụ án, ông N và bà V xác định thửa đất 36, tờ bản đồ số 33 có nguồn gốc là của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng, sau đó cho em gái là bà Phạm Thị H mượn GCNQSDĐ để vay vốn ngân hàng; sau đó làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho ai thì vợ chồng ông bà không biết; việc cho bà H mượn GCNQSDĐ, ông N và bà V không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên, tại phiên toà, bà V đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà G bản chính ký hiệu BV 181582, số vào sổ CH 01321/xã Tân Tiến được UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015.

Xét thấy, yêu cầu của bà V tại phiên toà về việc yêu cầu bà H có trách nhiệm trả lại GCNQSDĐ thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33 là vi phạm về thời hạn đưa ra yêu cầu độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này. Bà V và ông N có quyền khởi kiện bà H bằng 1 vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[4] Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Quá trình giải quyết vụ án, bà T yêu cầu Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với bà Phạm Thị H1 và đã nộp tạm ứng số tiền 4.000.000đ. Do đó, bà T phải chịu số tiền trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, cụ thể:

Bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền 70.020.821đ và 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch tương ứng với số tiền 300.000đ.

Bà Vũ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền 900.000đ.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Tại phiên tòa ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ nêu trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 201, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;*

*Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 122, 124, 131, 166, 463, 466, khoản 2 Điều 468 và Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015;*

*Áp dụng Điều 27 Luật Hôn nhân gia đình 2014;*

*Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.*

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T và bà Phạm Thị H1.

1. Buộc bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 có trách nhiệm trả cho bà Vũ Thị T tổng số tiền 1.934.027.397đ (Một tỷ chín trăm ba mươi tư triệu không trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng) trong đó tiền gốc là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng) và tiền lãi 334.027.397đ (Ba trăm ba mươi tư triệu không trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất là 10%/năm.

2. Tuyên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 và bà Phạm Thị H1 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng: 009192, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/6/2022 vô hiệu.

3. Tuyên hợp đồng uỷ quyền giữa bà Phạm Thị H1 và bà Vũ Thị T được Văn phòng C công chứng số: 010309, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2022 vô hiệu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị T và bà Vũ Thị T3 được Văn phòng C công chứng số: 010404, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2022 vô hiệu.

5. Buộc bà Vũ Thị T có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị H 01 (Một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 181582, số vào sổ cấp GCN: CH 01521/xã Tân Tiến đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ do UBND huyện Đ cấp cho ông Phạm Ngọc N ngày 15/5/2015, được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ điều chỉnh trang 4 đứng tên Vũ Thị T3 ngày 18/8/2022 (bản gốc).

Trường hợp bà Vũ Thị T không giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà Phạm Thị H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và các quy định khác của pháp luật.

6. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ bản án, quyết định của Tòa án huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 4 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ vào ngày 18/8/2022 đứng tên bà Vũ Thị T3 và huỷ nội dung đăng ký biến động tại trang 3 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Đ vào ngày 23/6/2022 đứng tên bà Phạm Thị H1 đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số BV 181582, số vào sổ cấp GCN (CH) 01521/Tân Tiến.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Vũ Thị T phải chịu số tiền 4.000.000đ được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án, bà T đã thực hiện xong.

8. Về án phí:

Bà Phạm Thị H, ông Lê Hữu T2 phải chịu 70.020.821đ (Bảy mươi triệu không trăm hai mươi nghìn tám trăm hai mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch.

Bà Phạm Thị H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch được khấu trừ vào số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019054 ngày 23/11/2022. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú trả lại cho bà Phạm Thị H1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp còn dư theo biên lai thu số 0019054 ngày 23/11/2022 và 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019217 ngày 23/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú.

Bà Vũ Thị T phải chịu 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch được khấu trừ vào số tiền 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0019576 ngày 29/8/2023. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú trả lại cho bà Vũ Thị T số tiền 20.100.000đ (Hai mươi triệu một trăm nghìn đồng).

**9. Về quyền kháng cáo:**

Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND H. Đồng Phú;
- Chi cục THADS H. Đồng Phú;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

**Nguyễn Thị Hằng**