

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: **223/2024/DS-ST**

Ngày: 30 - 9 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền thù lao trong hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Minh Lý
- Ông Hoàng Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 205/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền thù lao trong hợp đồng ủy quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 276/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Huy, sinh năm 1960, địa chỉ: Số 305/31 khu phố Mỹ Hảo 1, phường Chánh Mỹ, TP.TDM, Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn Sinh, sinh năm 1988; địa chỉ: Xã Đồng Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: Số 94/11 đường Bùi Quốc Khánh, Tò 74, Khu 8, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 30/3/2023), có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Võ Phan Vĩnh Thụy, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 275, đường Bùi Quốc Khánh, Tò 43, Khu phố 6, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 93 đường Trương Định, Khu 7,

phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. SĐT: 0932.635.841 - 0901.526.536, vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bà Thụy: Bà Đỗ Thị Tuyết, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn Tân Hiệp 2, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: thôn Tân Bình, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước và ông Nguyễn Đình Thập, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 11 Đường 339, Tổ dân phố 5, Khu phố 4, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 79/60A, Khu phố 4, phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bà Thụy (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2023), bà Tuyết vắng mặt, ông Thập từ chối nhận ủy quyền, bỏ ra về tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa.

2.2. Ông Đinh Xuân Biên, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ dân phố 9, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, Thành phố Hải Phòng; địa chỉ liên hệ: Số 67/30 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Khu phố 9, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. SĐT 0866.189.089, vắng mặt.

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

3.1. Bà Võ Thị Hồng, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Tân Lược, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số 1180/6 đường Lê Chí Dân, Khu phố 2, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có đơn vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Hoàng Yên Lan, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 1180/6 đường Lê Chí Dân, Khu phố 2, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Cường Phát, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 1180/6 đường Lê Chí Dân, Khu phố 2, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3.4 Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình; địa chỉ: 1/179 khu phố Hòa Lân, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Tấn Bình, địa chỉ: 1/179 khu phố Hòa Lân, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình (chức vụ Trưởng Văn phòng), có đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 27/3/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thành Huy và đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn Sinh trình bày:

Ông Huy và vợ là bà Võ Thị Hồng là chủ sử dụng thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07, diện tích 255m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL658178 số vào số H32393 của UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 14/01/2008.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Huy, bà Hồng phát sinh tranh chấp với người sử dụng đất liên ranh. Do ông Huy, bà Hồng lớn tuổi, không am hiểu pháp luật nên nhờ con dâu là bà Nguyễn Hoàng Yên Lan tìm người am hiểu pháp luật và có mối quan hệ với cơ quan Nhà nước để nhờ giải quyết tranh chấp. Sau đó, bà Lan dẫn bà Võ Phan Vĩnh Thụy về nhà gặp ông Huy, bà Hồng, giới thiệu bà Thụy sẽ giúp ông Huy, bà Hồng giải quyết tranh chấp ranh đất.

Ngày 05/5/2021, ông Huy đến Văn phòng công chứng Sở Sao, lập giấy uỷ quyền cho bà Thụy thay mặt ông Huy làm việc với các cơ quan Nhà nước để giải quyết tranh chấp liên quan đến ranh đất. Hồ sơ giấy tờ và tiền bạc đều do bà Lan và bà Thụy trao đổi, thỏa thuận với nhau.

Sau đó mấy ngày, bà Thụy báo lại ông Huy phía Công an phường Chánh Mỹ yêu cầu phải làm uỷ quyền toàn quyền định đoạt mới bảo vệ được quyền lợi của ông Huy, bà Hồng.

Ngày 19/5/2021, bà Thụy và ông Huy, bà Hồng đến Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình để làm thủ tục uỷ quyền. Theo lời Thụy nói, ông Huy, bà Hồng phải uỷ quyền toàn quyền cho bà Thụy để khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Tại hợp đồng uỷ quyền có nội dung: “Bên B được toàn quyền thay mặt bên A giải quyết tranh chấp tại các cơ quan có thẩm quyền: khởi kiện, khởi kiện bổ sung, tham gia giải quyết tranh chấp tại các cơ quan có thẩm quyền, Toà án nhân dân các cấp”. Ngoài ra, còn có các nội dung liên quan đến quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp. Thấy vậy, ông Huy không đồng ý nội dung này. Bà Thụy nói cơ quan công an yêu cầu phải uỷ quyền toàn quyền mới giải quyết quyền lợi cho ông Huy, bà Hồng. Bà Thụy không được quyền bán tài sản của ông Huy, bà Hồng. Tin lời bà Thụy, ông Huy, bà Hồng ký hợp đồng uỷ quyền cho bà Thụy với niềm tin để giải quyết tranh chấp đất.

Một thời gian dài, quá sốt ruột, ông Huy nói bà Lan liên lạc với bà Thụy để biết kết quả giải quyết đơn khởi kiện. Bà Thụy cho biết, Toà án gần xử xong vụ việc. Sau đó, gần 02 năm nhưng vẫn không thấy bà Thụy thông báo kết quả nên ông Huy, bà Hồng tìm hiểu thì biết được bà Thụy không khởi kiện tranh chấp ranh đất tại Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một như lời bà Thụy nói. Lúc này, bà Thụy nói vụ việc nhà ông Huy không cần giải quyết tranh chấp tại Toà án mà dùng cách khác để giải quyết là sang tên đất cho bà Lan (con dâu ông Huy). Cách thức cụ thể, bà Thụy nói sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho một người thứ 3 rồi người thứ 3 sẽ ký chuyển nhượng lại cho bà Lan. Do ông Huy, bà Hồng không am hiểu pháp luật và đã quá mệt mỏi vì lừa tin tưởng bà Thụy nên cứ nghĩ để bà Thụy làm cách nào cũng được miễn là giải quyết được việc tranh chấp ranh đất.

Sau đó, ông Huy, bà Hồng được biết bà Thụy đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Xuân Biên tại Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình ngày 10/2/2023. Tuy nhiên, qua tìm hiểu ông Huy, bà Hồng phát hiện bà Thụy thực tế không có ý định giúp ông Huy giải quyết tranh chấp ranh đất mà có mục đích bán tài sản của ông Huy, bà Hồng. Vì vậy, ông Huy khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng và bà Võ Phan Vĩnh Thụy do Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 1819 ngày 19/5/2021 vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Phan Vĩnh Thụy và ông Đinh Xuân Biên do Văn phòng công chứng Huỳnh Tân Bình công chứng số 420 ngày 10/2/2023 vô hiệu.

- Buộc ông Đinh Xuân Biên trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL658178 số vào số H32393 của UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 14/01/2008 cho ông Huy, bà Hồng.

Nguyên đơn đã giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: *Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thành Huy và Phạm Văn Sinh được Văn phòng Công chứng Võ Văn Nhân công chứng số 0830 ngày 30/3/2023 (bản chính); Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng và bà Võ Phan Vĩnh Thụy được Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 1819 ngày 19/5/2021 (bản sao); Giấy ủy quyền ngày 05/5/2021 của ông Huy cho bà Thụy (bản scan); Biên bản hòa giải tranh chấp ranh đất ngày 23/7/2020 của Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai UBND phường Chánh Mỹ (bản photo); Bản tự khai đề ngày 31/5/2023 của ông Phạm Văn Sinh (bản chính).*

- Tại Đơn phản tố đề ngày 04/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Phan Vĩnh Thụy trình bày:

Vào ngày 19/5/2021, tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình, tỉnh Bình Dương, bà Thụy và ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1819 quyền số 05/2021TP/CC- SCC/HĐGD có nội dung: Ông Huy, bà Hồng đồng ý ủy quyền cho bà Thụy được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông Huy, bà Hồng chuyển nhượng (được quyết định giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và nhận tiền đặt cọc, chuyển nhượng bằng tiền mặt, chuyển khoản hoặc mở sổ tiết kiệm) đối với thửa đất số: 826, tờ bản đồ số: 07, diện tích: 255m², tọa lạc tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Thực hiện hợp đồng ủy quyền trên, bà Thụy đã trực tiếp quản lý, tôn tạo khu đất bằng việc thuê thợ vậy tôn khu đất (để gia tăng giá trị), trông nom khu đất và tìm người người mua đất. Ròng rã suốt 02 năm, bà Thụy đã bỏ nhiều công sức, chi phí lần bị đe dọa, áp lực bởi chủ nợ của ông Huy đề gìn giữ và bán thửa đất trên theo đúng nội dung đã nhận ủy quyền.

Vào ngày 03/02/2023, bà Thụy và ông Đinh Xuân Biên ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên với số tiền đặt cọc là 495.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Đến ngày 10/02/2023, bà Thụy chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đinh Xuân Biên, với giá 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông Biên đã thanh toán số tiền còn lại cho bà Thụy là 1.005.000.000 đồng (một tỷ không trăm lẻ năm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng nói trên được lập

tại Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình, tỉnh Bình Dương số vào số công chứng: 00420 quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Biên, bà Thụy thông báo cho ông Huy, bà Hồng biết và trao đổi việc sẽ hoàn trả lại khoản tiền bán đất nhưng phải trả công giữ gìn, tìm kiếm người mua đất cho bà Thụy. Tuy nhiên, không biết vì lý do gì ông Huy, bà Hồng lại khởi kiện bà Thụy ra Tòa án yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cho rằng bà Thụy không thực hiện đúng hợp đồng ủy quyền.

Bà Thụy không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bà Thụy đã thực hiện đúng, đầy đủ nội dung nhận ủy quyền; mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết hợp pháp. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn vô lý và không có cơ sở pháp lý.

Bà Thụy đồng ý trả lại ông Huy, bà Hồng số tiền chuyển nhượng thửa đất là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, ông Huy, bà Hồng có trách nhiệm thanh toán cho bà Thụy khoản thù lao, công sức nhận ủy quyền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Số tiền này sẽ được căn trừ vào số tiền chuyển nhượng thửa đất là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Võ Phan Vĩnh Thụy giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: *Bản tự khai đề ngày 05/7/2023 của bà Thụy (bản chính); Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021 của ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng cho bà Võ Phan Vĩnh Thụy (bản photo); Biên bản hòa giải ngày 23/7/2020 của Hội đồng giải quyết tranh chấp đất đai UBND phường Chánh Mỹ đối với tranh chấp ranh đất giữa ông Nguyễn Thành Huy và bà Nguyễn Minh Trang (bản photo); Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 217181410443/BN ngày 18/5/2021 của Trung tâm phục vụ hành chính công thành phố Thủ Dầu Một (bản photo); 01 tờ giấy A4 có nội dung ghi “Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Thành Huy cho bà Nguyễn Hoàng Yến Lan” (bản photo); 01 tờ giấy A4 có nội dung ghi “Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Thành Huy cho bà Võ Phan Vĩnh Thụy” (bản photo); 01 tờ giấy A4 có ghi “Giấy mời của UBND phường Chánh Mỹ” (bản photo); 13 tờ giấy A4 có chứa nội dung tin nhắn messenger có tên Hoàng Lan và bà Thụy (bản photo); Căn cước công dân của bà Thụy (bản photo); Hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2023 của bà Võ Phan Vĩnh Thụy cho bà Đỗ Thị Tuyết, ông Nguyễn Đình Thập (bản chính)*

- Tại Bản tự khai ngày 31/5/2023 và Văn bản trình bày ý kiến ngày 20/6/2023, bị đơn ông Đinh Xuân Biên trình bày:

Ngày 10/02/2023, ông Biên và bà Thụy ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07, diện tích 255m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL658178 số vào số H32393 của UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 14/01/2008 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình. Ông Biên không biết thửa đất trên đang tranh chấp với ông Nguyễn Thành Huy vì ra công chứng ông Biên nhận thấy giấy tờ không có vấn đề gì nên đồng ý nhận chuyển nhượng.

Nay, biết được sự việc như thế, ông Biên cũng hợp tác để các bên cùng giải quyết. Ông Biên chỉ cần nhận lại số tiền 1.500.000.000 đồng đã đưa cho bà Thụy. Hiện nay, ông Biên đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, chưa sang tên cho ông Biên. Ông Biên yêu cầu bà Thụy trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng hoặc bà Thụy chuyển nhượng cho ông Biên thửa đất khác có giá trị tương đương.

Tuy nhiên, tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 20/6/2023, bị đơn ông Đinh Xuân Biên trình bày: Ông Biên xác định đã nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07, với diện tích 255m², tọa lạc tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Giá các bên thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng.

Ông Biên đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà Thụy (người được vợ chồng ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất nêu trên). Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Biên đã được bà Thụy bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất cùng ngày 10/02/2023.

Trong suốt quá trình thương lượng thỏa thuận giá cả và giao nhận tiền, ông Biên chỉ gặp và trao đổi trực tiếp với bà Thụy, chưa từng gặp và trao đổi vấn đề gì với ông Huy, bà Hồng.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Biên không đồng ý, vì đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đã bàn giao đủ tiền cho bà Thụy. Giữa ông Biên và bà Thụy không có bất cứ tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên.

Ông Biên đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Biên. Ông Biên đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại TAND thành phố Thủ Dầu Một. Trường hợp phán quyết của Tòa án gây bất lợi cho ông thì ông sẽ thực hiện quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Đinh Xuân Biên giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: *Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thanh Huy, bà Võ Thị Hồng và bà Võ Phan Vĩnh Thụy được Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 1819 ngày 19/5/2021 (bản photo); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Huy, bà Võ Thị Hồng (do bà Võ Phan Vĩnh Thụy đại diện) và ông Đinh Xuân Biên được Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 00420 ngày 10/02/2023 (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 658178, số vào sổ H32393 của UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp cho ông Nguyễn Thành Huy ngày 14/01/2008 (bản photo); Văn bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng đề ngày 20/6/2023 của ông Đinh Xuân Biên (bản chính); Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thanh Huy, bà Võ Thị Hồng và bà Võ Phan Vĩnh Thụy được Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 1819 ngày 19/5/2021 (bản photo).*

- Tại Bản tự khai ngày 15/6/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng trình bày:

Bà Hồng thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Huy (chồng bà Hồng).

Do bận công việc nên bà Hồng đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

Bà Hồng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- Tại Bản tự khai ngày 31/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng Yến Lan trình bày:

Ba chồng bà Lan là ông Nguyễn Thành Huy là chủ sử dụng thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07, với diện tích 255m², tọa lạc tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL658178 số vào số H32393 của UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 14/01/2008.

Trong quá trình sử dụng đất, phát sinh tranh chấp với người sử dụng đất liên ranh. Bà Lan có quen biết bà Thụy và có nhờ bà Thụy hướng dẫn giải quyết tranh chấp.

Ngày 05/5/2021, ông Huy, bà Hồng đến Văn phòng công chứng Sở Sao, lập giấy ủy quyền cho bà Thụy để giải quyết tranh chấp đất. Sau đó, bà Thụy nói Công an phường Chánh Mỹ yêu cầu làm hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt mới bảo vệ được quyền lợi và yêu cầu ông Huy, bà Hồng làm lại giấy ủy quyền.

Ngày 19/5/2021, bà Thụy và ông Huy, bà Hồng đến Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình để làm thủ tục ủy quyền. Theo lời bà Thụy, ông Huy, bà Hồng phải ủy quyền toàn quyền cho bà Thụy để khởi kiện tại TAND thành phố Thủ Dầu Một giải quyết tranh chấp.

Gần 02 năm nhưng không thấy bà Thụy thông báo kết quả, bà Lan tìm hiểu thì biết bà Thụy không khởi kiện ra Tòa án. Thấy, bà Lan yêu cầu bà Thụy trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng ủy quyền nhưng bà Thụy nói để bà Thụy giải quyết. Sau đó, khoảng 01 tháng, bà Lan phát hiện bà Thụy ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đinh Xuân Biên. Sau đó, bà Lan liên lạc với bà Thụy để yêu cầu giải quyết. Bà Thụy hứa hẹn nhiều lần và đến nay đã bỏ trốn, bà Lan không liên lạc được.

Về thù lao cho bà Thụy như thế nào thì bà Lan không biết, vấn đề này là sự trao đổi giữa chồng bà Lan là ông Nguyễn Cường Phát với bà Thụy. Còn bà Lan quá trình nhờ bà Thụy đại diện cho ông Huy, bà Hồng khởi kiện bà Trang (người liên ranh đất), vợ chồng bà Lan có đưa cho bà Thụy số tiền 30.000.000 đồng để lo thủ tục khởi kiện ra Tòa án thành phố Thủ Dầu Một tranh chấp đất với bà Trang. Bà Thụy đã nhận số tiền phí dịch vụ trên nhưng không thực hiện.

Bà Thụy cho rằng ông Biên đang quản lý thửa đất tranh chấp là không đúng, hiện nay gia đình bà Lan vẫn đang quản lý thửa đất trên. Ông Biên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thụy với hình thức là cầm cố tài sản. Ông Biên trình bày chỉ muốn lấy tiền lại, không muốn lấy đất và có

nhắn tin cho bà Lan, bà Lan có file ghi âm ông Biên trao đổi với bà Lan về việc cầm cố sổ đất của bà Thụy, không phải mua bán đất như bà Thụy trình bày.

Bà Thụy cho rằng được quyền quyết định giá đất là không đúng vì bà Lan và bà Thụy có trao đổi với nhau nếu bán trên 5 tỷ đồng thì gia đình bà Lan mới bán và nói với bà Thụy khi nào giải quyết xong tranh chấp với bà Trang thì gia đình bà Lan mới đồng ý bán.

Khi bán đất cho ông Biên và nhận tiền bán đất từ ông Biên, bà Thụy không thông báo cho gia đình bà Lan biết. Bà Lan đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lan giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: *Bản tự khai đề ngày 31/5/2023 của Nguyễn Hoàng Yến Lan (bản chính); 01 USB vỏ bằng inox, hiệu Kingston dung lượng 4 GB; Văn bản trình bày nội dung đoạn ghi âm ngày 24/5/2023 của bà Nguyễn Hoàng Yến Lan (bản chính); Bản tường trình ngày 24/5/2023 của bà Nguyễn Hoàng Yến Lan (bản chính); 16 tờ giấy A4 (01 mặt) có chứa nội dung tin nhắn messenger có tên Mi Thụy Vo và bà Lan (bản scan).*

- Tại Bản tự khai ngày 10/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cường Phát trình bày:

Ông Phát có quan hệ bạn bè với ông Võ Phan Hồng Thái (em trai của bà Võ Phan Vĩnh Thụy) nên cũng quen biết bà Thụy. Bà Thụy tự giới thiệu làm bên lĩnh vực đất đai và quen biết nhiều các cơ quan chính quyền, Tòa án. Bà Thụy là chị của bạn nên ông Phát rất tin tưởng.

Cha mẹ ông Phát là ông Nguyễn Thành Huy và bà Võ Thị Hồng có quyền sử dụng thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07, diện tích 255m² đã được UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL658178 số vào số 132393 ngày 14/01/2008.

Trong quá trình sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với người sử dụng đất liên ranh. Ông Phát và cha mẹ ông Phát đều không am hiểu pháp luật nên muốn tìm người am hiểu pháp luật và có mối quan hệ với cơ quan Nhà nước để nhờ giải quyết tranh chấp nên liên hệ bà Thụy để nhờ giúp giải quyết tranh chấp đất.

Ngày 05/5/2021, ông Huy cùng bà Thụy đến Văn phòng công chứng Sở Sao, lập giấy ủy quyền cho bà Thụy để làm việc với các cơ quan Nhà nước giải quyết tranh chấp ranh đất do trong giấy ủy quyền có nội dung giải quyết liên ranh là đúng yêu cầu nên ông Huy tin tưởng ký ủy quyền. Ngoài ra, việc liên lạc, giao giấy tờ và tiền bạc đều do bà Lan và bà Thụy làm việc với nhau.

Sau đó mấy ngày, bà Thụy thông báo công an yêu cầu phải làm hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho bà Thụy thì mới bảo vệ được quyền lợi cho ông Huy và yêu cầu làm lại ủy quyền. Ngày 19/5/2021, bà Thụy và ông Huy, bà Hồng đến Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình để làm thủ tục ủy quyền, mọi giấy tờ thủ tục đều do bà Thụy sắp xếp trước, theo lời bà Thụy nói phải ủy quyền toàn quyền cho bà Thụy để khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Tin lời bà Thụy, ông Huy, bà Hồng ký hợp đồng ủy quyền cho Thụy với niềm tin để giải quyết tranh chấp.

Một thời gian dài, quá sót ruột, ông Phát hỏi bà Thụy kết quả giải quyết đơn kiện như thế nào thì bà Thụy cho biết tòa gần xử xong.

Gần 02 năm vẫn không thấy bà Thụy báo kết quả, ông Phát tìm hiểu thì biết được bà Thụy không khởi kiện tranh chấp ranh tại Tòa án mà sử dụng hợp đồng ủy quyền để vay tiền của ông Đinh Xuân Biên bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích của bà Thụy để chiếm đoạt tài sản của cha mẹ ông Phát.

Đối với những tin nhắn messenger giữa ông Phát (có tên Phát Nguyen) và bà Thụy (có tên Mi Thụy Vo) do bà Thụy giao nộp, ông Phát cho rằng đoạn tin nhắn bà Thụy giao nộp không đầy đủ và không đúng diễn biến theo thời gian. Theo nội dung trao đổi giữa ông Phát và bà Thụy có nhắc đến việc sau này khi vụ việc được Tòa án giải quyết tranh chấp xong sẽ nhờ bà Thụy chuyển nhượng thửa đất này vì không muốn giữ lại nhưng bà Thụy đã không thực hiện đúng thỏa thuận. Mặt khác việc bà Thụy tự ý chuyển nhượng mà không thông báo và không được sự đồng ý của cha mẹ ông Phát.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hoàng Yến Lan do bà Thụy gửi trong tin nhắn, đây là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phát nhận chuyển nhượng và nhờ bà Thụy thực hiện thủ tục sang tên, không có liên quan vụ án này.

Ông Phát giao nộp cho tòa án: đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ ngày 10/5/2024.

- Tại Văn bản số 137 ngày 26/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình trình bày:

+ Hợp đồng ủy quyền được công chứng viên Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình chứng nhận số công chứng 1819, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2021 (sau đây gọi là hợp đồng ủy quyền) hiện nay đang lưu trữ tại Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình.

Chủ thể tham gia giao dịch: Ông Nguyễn Thành Huy, sinh năm 1960, địa chỉ thường trú 9/3, Tổ 3, Mỹ Hòa, Chánh Mỹ, Thủ Dầu Một, Bình Dương, cùng vợ là bà Võ Thị Hồng, sinh năm 1962, địa chỉ thường trú thôn Tân Lực, xã Bù Nho, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước và bà Võ Phan Vĩnh Thụy, sinh năm 1986, địa chỉ thường trú: Số 275, đường Bùi Quốc Khánh, Tổ 43, Khu 6, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tại thời điểm công chứng, bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung ủy quyền, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng viên Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình chứng nhận số công chứng 00420, quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2023 hiện nay đang lưu trữ tại Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình.

Chủ thể tham gia giao dịch: Bên chuyển nhượng: Bà Võ Phan Vĩnh Thụy, sinh năm 1986, địa chỉ thường trú: Số 275, đường Bùi Quốc Khánh, Tổ 43, Khu 6, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện cho ông Nguyễn Thành Huy và bà Võ Thị Hồng theo Hợp đồng ủy quyền nêu trên. Bên nhận chuyển nhượng: Ông Đinh Xuân Biên, sinh năm 1989, địa chỉ thường trú: TDP 9, Ngọc Xuyên, Đồ Sơn, Hải Phòng. Các chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Đối tượng của hợp đồng: Quyền sử dụng đất tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, thửa đất 826, tờ bản đồ số 07 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL658178, số vào sổ H32393 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2008 (đăng ký biến động lần cuối ngày 10/6/2020).

Quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Thành Huy và bà Võ Thị Hồng. Tại thời điểm giao dịch thửa đất nêu trên: các bên tham gia trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cam kết thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, những thông tin ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng sự thật.

Khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng viên đã thực hiện đúng, đầy đủ theo trình tự thủ tục pháp luật quy định. Những nội dung thể hiện trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển nhượng, Quyết định số 1905/QĐ-UBND ngày 30/07/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và đã kiểm tra tất cả hệ thống phần mềm mạng Master (mạng nội bộ quản lý công chứng của Văn phòng) và kiểm tra phần mềm mạng quản lý công chứng sử dụng chung dành cho tất cả các tổ chức hành nghề công chứng tại Bình Dương (phần mềm quản lý công chứng của tỉnh Bình Dương). Quyền sử dụng đất (thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07) nêu trên không bị ngăn chặn của cơ quan hay tổ chức nào trên hệ thống mạng.

Do nhu cầu công việc, Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình, tỉnh Bình Dương đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, các phiên xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật.

Văn phòng, Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình giao nộp các giấy tờ, tài liệu sau: *Văn bản trình bày ý kiến ngày 26/5/2023 của Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình (bản chính); Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản ngày 19/5/2021 của ông Nguyễn Thành Huy; Giấy CMND, CCCD + Hộ khẩu của ông Huy, bà Hồng, bà Thụy, ông Biên; Giấy khai đăng ký kết hôn của ông Huy, bà Hồng; Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản để giao dịch dân sự ngày 10/02/2023 của ông Đinh Xuân Biên, bà Võ Phan Vĩnh Thụy; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 658178, số vào sổ H32393 của UBND thị*

xã Thủ Dầu Một cấp cho ông Nguyễn Thành Huy ngày 14/01/2008; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng và bà Võ Phan Vĩnh Thụy được Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 1819 ngày 19/5/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng (do bà Võ Phan Vĩnh Thụy đại diện) và ông Đinh Xuân Biên được Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 00420 ngày 10/02/2023 (tất cả là bản photo có đóng giáp lai mộc dấu đỏ của VPCC Huỳnh Tấn Bình).

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn Sinh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Trường hợp Tòa án không chấp nhận tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền thì yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng ủy quyền.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Cường Phát, Nguyễn Hoàng Yên Lan thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

- Bị đơn bà Võ Phan Vĩnh Thụy và đại diện bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa; đại diện bị đơn ông Nguyễn Đình Thập đến phiên tòa trình bày ý kiến không nhận ủy quyền của bà Thụy và bỏ ra về khi Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa đang phổ biến quyền và nghĩa vụ của đương sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng và Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt bà Thụy, bà Tuyết, ông Thập, bà Hồng và Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021, nhận thấy: Tại thời điểm công chứng hợp đồng ủy quyền, các bên tham gia ký kết hợp đồng ủy quyền đều xác nhận thực hiện việc giao kết hợp đồng trong tình trạng hoàn toàn minh mẫn, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; không bị ai ép buộc, lừa dối, đe dọa và việc ký kết hoàn toàn tự nguyện. Công chứng viên phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình đã chứng kiến các bên giao kết hợp đồng ủy quyền; các đương sự có đọc lại hợp đồng và đồng ý ký tên, lăn tay điểm chỉ trước mặt Công chứng viên. Ông Huy, bà Hồng đồng ý cho bà Thụy được thay mặt ông Huy, bà Hồng thực hiện toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07; tại thời điểm ủy quyền thửa đất 826, tờ bản đồ số 07 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Hồng. Như vậy, hợp đồng ủy quyền giữa ông Huy, bà Hồng với bà Thụy được xác lập theo ý chí tự nguyện của các bên; nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119, Điều 138 và Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ đã giao kết trong hợp đồng. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu

cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền, bà Thụy đã thay mặt ông Huy, bà Hồng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07 cho ông Đinh Xuân Biên với giá 1.500.000.000 đồng nhưng khi thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông Biên, bà Thụy không thông báo cho phía ông Huy, bà Hồng biết cũng như không bàn giao lại số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông Huy, bà Hồng là bà Thụy đã vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo quy định khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021. Đồng thời, theo những nội dung tin nhắn do nguyên đơn, bị đơn (bà Thụy) giao nộp cho Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án đều thể hiện nội dung phía ông Huy, bà Hồng yêu cầu bà Thụy tìm người chuyển nhượng thửa đất số 826 với giá 5.000.000.000 đồng, nếu thấp hơn giá 5.000.000.000 đồng thì phía nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, khi bà Thụy tìm người nhận chuyển nhượng thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07 thì bà Thụy biết giá chuyển nhượng mà phía chủ sử dụng đất đưa ra và yêu cầu bà Thụy thực hiện, việc bà Thụy thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07 của ông Huy, bà Hồng cho ông Đinh Xuân Biên với giá 1.500.000.000 đồng là thực hiện không đúng yêu cầu của bên phía ủy quyền, không những xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ tài sản mà còn vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo quy định tại các điều 562, 565 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do bà Thụy vi phạm hợp đồng nên phía ông Huy, bà Thụy có quyền hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023 giữa bà Võ Phan Vĩnh Thụy và ông Đinh Xuân Biên vô hiệu, nhận thấy: Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 10/02/2023, bà Thụy đại diện vợ chồng ông Huy, bà Hồng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 826, tờ bản đồ số 07 cho ông Đinh Xuân Biên với giá 1.500.000.000 đồng; hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình chứng nhận số công chứng 00420 quyền số 02/2023TP/CC-SCC/HDGD. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023, mặc dù ông Biên đã thanh toán và bà Thụy đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo những nội dung tin nhắn do nguyên đơn giao nộp tại BL số 116 thể hiện bà Thụy thừa nhận việc chuyển nhượng cho người thứ ba chỉ là hình thức, không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế *“2 tuần e 45 ngày sau ký ra sổ cho e chứ ko ra sổ cho ta, chỉ ký chuyển nhượng trên giấy tờ sau đó ta ký chuyển lại sổ cho e”*; đồng thời, tại đoạn ghi âm do nguyên đơn giao nộp cũng thể hiện nội dung phía ông Biên cho rằng cũng chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Thụy là hình thức để đảm bảo cho khoản vay số tiền 1.500.000.000 đồng. Điều này hoàn toàn phù hợp với quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đất trên thực tế giữa bà Thụy và ông Biên vì trên thực tế hai bên chưa tiến hành bàn giao thửa đất; ông Biên chưa quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng và cũng chưa tiến hành thủ tục đăng ký biến động sang tên tại cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023 giữa bà Võ Phan Vĩnh Thụy và ông Đinh Xuân Biên chỉ mang tính hình thức nhằm đảm bảo cho việc vay mượn số tiền 1.500.000.000 đồng nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023 vô hiệu.

+ Về hậu quả của hủy bỏ hợp đồng và hợp đồng bị vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu và bị hủy bỏ thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

+ Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021: Do hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021 bị hủy bỏ nên các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Phía bị đơn bà Thụy cho rằng, trong quá trình thực hiện công việc ủy quyền có phát sinh chi phí ủy quyền nên có đơn phản tố yêu cầu ông Huy, bà Hồng có trách nhiệm trả cho bà Thụy khoản tiền thù lao nhận ủy quyền với số tiền 200.000.000 đồng nhưng bà Thụy không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn; tuy nhiên, theo nội dung của hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021 thì thù lao ủy quyền là 500.000 đồng nên phía ông Huy, bà Hồng có nghĩa vụ thanh toán thù lao ủy quyền cho bà Thụy với số tiền 500.000 đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thụy về việc “Tranh chấp thù lao trong hợp đồng ủy quyền” với nguyên đơn ông Nguyễn Thành Huy.

+ Phía bà Thụy và ông Biên đều thừa nhận hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL658178 số vào số H32393 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 14/01/2008 do ông Đinh Xuân Biên giữ nên ông Đinh Xuân Biên có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Hồng.

+ Đối với số tiền 1.500.000.000 đồng, bà Thụy thừa nhận đã nhận số tiền 1.500.000.000 đồng của ông Biên và hiện nay bà Thụy vẫn giữ số tiền 1.500.000.000 đồng nên bà Võ Phan Vĩnh Thụy có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đinh Xuân Biên số tiền 1.500.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ Điều 117, 118, 124, 131, 133, 423, 427, 562, 565 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai 2013 có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn, người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự). Do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự). Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện nên Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định tranh chấp này thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/7/2023 (BL 264) bà Thụy thừa nhận tên “Mi Thụy Vo” trong tin nhắn messenger là tên của bà Thụy trên Facebook; thừa nhận việc bàn bạc, trao đổi chuyển nhượng thửa đất của ông Huy thông qua con trai và con dâu ông Huy là ông Nguyễn Cường Phát và bà Nguyễn Hoàng Yến Lan; thừa nhận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đinh Xuân Biên không thông báo giá tiền chuyển nhượng cho ông Huy, bà Hồng biết. Sự thừa nhận trên là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3.1] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021 giữa ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng và bà Võ Phan Vĩnh Thụy vô hiệu, thấy rằng:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn Sinh cho rằng khi ký kết hợp đồng ủy quyền ông Huy, bà Hồng không đọc kỹ nội dung và nghĩ rằng chỉ ủy quyền để bà Thụy đại diện tranh chấp ranh đất với bà Nguyễn Minh Trang, việc bà Thụy ghi nội dung được chuyển nhượng đất, được quyết định giá chuyển nhượng là không đúng thỏa thuận của hai bên nên yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu do bị lừa dối.

Xét thấy, lời trình bày trên của ông Sinh mâu thuẫn với Bản tự khai ngày 31/5/2023 của ông Sinh và Đơn khởi kiện ngày 27/3/2023 của ông Huy (BL 13, 15), có nội dung: *“Tại hợp đồng có nội dung “Bên B được toàn quyền thay mặt bên A giải quyết tranh chấp tại các cơ quan có thẩm quyền: khởi kiện, khởi kiện bổ sung, tham gia giải quyết tranh chấp tại các cơ quan có thẩm, Tòa án nhân dân các cấp”. Ngoài ra còn có các nội dung liên quan đến quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp. Khi ông Huy có ý kiến không đồng ý nội dung này, Thụy nói rằng cơ quan công an yêu cầu phải ủy quyền toàn quyền mới giải quyết quyền lợi cho họ. bà Thụy không được quyền bán tài sản của vợ chồng ông Huy. Tin lời Thụy vợ chồng ông Huy đã ký hợp đồng ủy quyền cho Thụy với niềm tin để giải quyết tranh chấp.”*

Như vậy, chứng tỏ ông Huy, bà Hồng có đọc lại nội dung ủy quyền cho bà Thụy, sự việc này phù hợp lời trình bày của Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình: *“Tại thời điểm công chứng, bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền đã đọc, đồng ý toàn bộ nội dung ủy quyền, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền”*. Ông Huy, bà Hồng không bị bà Thụy lừa dối khi ký kết hợp đồng ủy quyền. Do đó, yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu do bị lừa dối của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, căn cứ tin nhắn trao đổi giữa bà Thụy, bà Lan và ông Phát (BL 64, 121) thể hiện giá đất bên nguyên đơn yêu cầu bà Thụy chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng, 3.000.000.000 đồng thì quá thấp không đồng ý bán. Như vậy, mặc dù tại Điều 1 của hợp đồng ủy quyền các bên thỏa thuận, bà Thụy được quyết định giá chuyển nhượng nhưng không được chuyển nhượng giá thấp hơn giá nguyên đơn đưa ra và bà Thụy có nghĩa vụ thông báo giá chuyển nhượng cho ông Huy, bà Hồng biết theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng ủy quyền. Bà Thụy đã biết ý chí của ông Huy, bà Hồng nhưng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đinh Xuân Biên với giá 1.500.000.000 đồng, bà Thụy không thông báo giá chuyển nhượng cho ông Huy, bà Hồng biết theo quy định tại khoản 1 Điều 565 Bộ luật Dân sự, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huy, bà Hồng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng ủy quyền. Do đó, Tòa chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng ủy quyền: Tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận ... Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả”*.

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/7/2023 (BL 264), bà Thụy trình bày: *“Theo thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền tôi được trả thù lao với số tiền 500.000 đồng tôi chưa nhận số tiền trên, nhưng đó chỉ là thỏa thuận trên giấy còn công sức của tôi phải tính khoảng 100.000.000 đồng”*. Sau đó, ngày 04/8/2023, bà Thụy nộp cho Tòa án Đơn phản tố đề ngày 04/8/2023 tranh chấp số tiền thù lao 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn bà Võ Phan Vĩnh Thụy và đại diện bị đơn bà Đỗ Thị Tuyết vắng mặt, không đến tham gia phiên tòa; đại diện bị đơn ông Nguyễn Đình Thập đến phiên tòa trình bày ý kiến không nhận ủy quyền của bà Thụy và bỏ ra về khi Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa đang phổ biến quyền và nghĩa vụ của đương sự là thuộc trường hợp vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và điểm c khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà Thụy, sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 5.000.000 đồng

tạm ứng án phí bà Thụy đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Thụy có quyền khởi kiện bà Tuyết, ông Thập yêu cầu bồi thường thiệt hại do không thực hiện đúng nghĩa vụ của người được ủy quyền trong 01 vụ án khác.

Đối với số tiền thù lao 500.000 đồng hai bên thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền, các bên xác định ông Huy, bà Hồng chưa thanh toán cho bà Thụy. Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015: *“Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận”*. Do đó, Tòa không buộc ông Huy, bà Hồng thanh toán số tiền trên cho bà Thụy như nhận định của Kiểm sát viên.

[3.2] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023 giữa bà Võ Phan Vĩnh Thụy (đại diện cho ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng) và ông Đinh Xuân Biên vô hiệu, thấy rằng:

Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 24/7/2023 (BL 264), bà Thụy trình bày: *“Sau khi tôi đăng tin lên Facebook thì ông Đinh Xuân Biên biết và hỏi mua. Tôi có nói rõ tình trạng thửa đất của ông Huy cho ông Biên biết thì ông Biên mới trả giá 1.500.000.000 đồng và nói tôi sau này ông Biên còn phải qua thỏa thuận thêm 02 tấc đất tranh chấp đất với bà Trang còn khiếu nại trên UBND phường Chánh Mỹ. Nghe vậy, tôi đồng ý bán cho ông Biên với giá 1.500.000.000 đồng”*.

Tại tin nhắn messenger do bà Lan giao nộp (BL số 116), bà Thụy nhắn cho bà Lan: *“2 tuần e 45 ngày sau ký ra sổ cho e chứ ko ra sổ cho ta, chỉ ký chuyển nhượng trên giấy tờ sau đó ta ký chuyển lại sổ cho e”*. Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất cho ông Biên là giả tạo, không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế.

Tại Bản tự khai ngày 31/5/2023, ông Biên trình bày: *“...Nay biết sự việc như thế, tôi cũng hợp tác để các bên cùng giải quyết. Tôi cũng chỉ cần nhận lại số tiền đã giao dịch đưa cho Thụy...tôi yêu cầu Thụy trả lại tôi số tiền trên hoặc sang nhượng lại cho tôi lô đất khác có giá trị tương đương”*. Đồng thời, tại đoạn ghi âm do bà Lan giao nộp, có nội dung ông Biên thừa nhận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Thụy là hình thức để đảm bảo cho khoản vay số tiền 1.500.000.000 đồng của bà Thụy. Ngoài ra, theo lời trình bày của bà Thụy, ông Biên biết đất đang tranh chấp nhưng vẫn muốn nhận chuyển nhượng là không đúng tâm lý của người đi “mua đất”, là có lỗi của ông Biên; ngày 10/02/2023, ông Biên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thụy nhưng đến ngày Tòa án thụ lý vụ án 24/4/2023 và thông báo cho ông Biên biết là hơn 01 năm nhưng ông Biên vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên chủ quyền thửa đất là không đúng tâm lý chung của người muốn nhận chuyển nhượng đất, hợp đồng chuyển nhượng đất chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự.

Từ những tình tiết trên, có căn cứ xác định ông Biên không ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, có dấu hiệu câu kết với bà Thụy nhằm mục đích lấy đất của ông Huy, bà Hồng. Do đó, căn cứ các điều 124, 407 của Bộ

luật Dân sự, Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2023 vô hiệu do giả tạo.

Ông Biên không ngay tình và có lỗi trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên Tòa không áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Do đó, cần buộc ông Biên trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 658178, số vào sổ H32393 của UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 14/01/2008 cho ông Huy, bà Hồng.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại Bản tự khai ngày 31/5/2023, ông Biên trình bày: *"...Nay biết sự việc như thế, tôi cũng hợp tác để các bên cùng giải quyết. Tôi cũng chỉ cần nhận lại số tiền đã giao dịch đưa cho Thụy...tôi yêu cầu Thụy trả lại tôi số tiền trên hoặc sang nhượng lại cho tôi lô đất khác có giá trị tương đương"*. Do đó, tòa buộc bà Thụy trả lại ông Biên số tiền 1.500.000.000 đồng.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 4.000.000 đồng. Số tiền này, bà Thụy và ông Biên mỗi người chịu một nửa. Ông Huy đã nộp xong. Do đó, buộc bà Thụy, ông Biên mỗi người trả lại ông Huy số tiền 2.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Thụy, ông Biên mỗi người chịu số tiền 150.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và mỗi người chịu số tiền 150.000đ đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận.

Bà Thụy chịu số tiền 57.000.000 đồng trên số tiền 1.500.000.000 đồng trả lại ông Biên.

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 5.000.000 đồng bà Thụy đã nộp để tranh chấp số tiền thù lao 200.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012739, ngày 15/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 124, 407, 423, 500, 503, 562, 565 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng đối với bị đơn bà Võ Phan Vĩnh Thụy, ông Đinh Xuân Biên về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền thù lao của hợp đồng ủy quyền.

Tuyên bố: Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng và bà Võ Phan Vĩnh Thụy được Văn phòng Công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 1819 ngày 19/5/2021.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Phan Vĩnh Thụy (đại diện cho ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng) và ông Đinh Xuân Biên được Văn phòng công chứng Huỳnh Tấn Bình công chứng số 420 ngày 10/02/2023 vô hiệu.

Buộc bà Võ Phan Vĩnh Thụy trả lại ông Đinh Xuân Biên số tiền nhận chuyển nhượng đất 1.500.000.000đ (một tỷ, năm trăm triệu đồng).

Buộc ông Đinh Xuân Biên trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AL 658178, số vào sổ H32393 của UBND thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 14/01/2008 cho ông Nguyễn Thành Huy cho ông, bà Hồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố tranh chấp số tiền thù lao ủy quyền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) của bà Thụy đối với ông Nguyễn Thành Huy, bà Võ Thị Hồng.

Bà Thụy có quyền khởi kiện bà Tuyết, ông Thập yêu cầu bồi thường thiệt hại do không thực hiện đúng nghĩa vụ của người được ủy quyền trong 01 vụ án khác.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Thụy, ông Biên mỗi người trả lại ông Huy số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huy thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí và án phí.

Bà Thụy, ông Biên mỗi người chịu số tiền 150.000đ (một trăm năm mươi ngàn đồng) đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và mỗi người chịu số tiền 150.000đ (một trăm năm mươi ngàn đồng) đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận.

Bà Thụy chịu số tiền 57.000.000đ (năm mươi bảy triệu đồng) trên số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ, năm trăm triệu đồng) trả lại ông Biên.

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) bà Thụy đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012739, ngày 15/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình