

Bản án số: 70/2024/DSST

Ngày: 24-10-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,  
hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Anh Duy.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Đình Quân;

Ông Nguyễn Văn Hòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Phương, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ D, ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 15/4/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim A, Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn P, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

- Bà Cao Thị Diễm H, sinh năm 1996; địa chỉ: 3, tổ E, khu vực Tràng Thọ B, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc P1, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Cao Q, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Ông Trần Quang H1, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ G, khu phố C, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Bạch Thị Bích H2, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Xuân H3, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn G, xã V, huyện N, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.

- Văn phòng C; địa chỉ: đường H, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn L – Công chứng viên Văn phòng C; địa chỉ: đường H, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Ông Trần Văn T1 – Công chứng viên Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Văn phòng C3; địa chỉ: Ô lô A, khu dân cư M, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Trịnh Thị T2 – Công chứng viên Văn phòng C3; địa chỉ: Ô lô A, khu dân cư M, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề tháng 12-2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là anh Nguyễn Hoàng K trình bày:*

Ngày 21/8/2019, bà D vay ông P 300.000.000 đồng, thỏa thuận mức lãi suất: 3,5%/tháng; thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 21/8/2019 đến 21/8/2020). Để đảm bảo cho khoản tiền vay, theo yêu cầu của ông P, bà D đã thế chấp cho ông một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN153727, số vào sổ CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2018, đứng tên Nguyễn Thị D. Về mặt giấy tờ thể hiện là Hợp đồng ủy quyền, công chứng cùng ngày 21/8/2019. Bà D đã trả tiền lãi năm đầu là: 10.500.000 đồng x 12 tháng =

126.000.000 đồng. Đến hạn trả tiền nợ gốc bà D chưa có tiền trả nên xin ông P cho tiếp tục đóng tiền lãi đến khi nào có đủ tiền nợ gốc sẽ trả thì ông P đồng ý. Thời điểm 04 tháng cuối năm 2020 (21/8/2020 – 21/12/2020), do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh nên ông P giảm mức lãi suất bà D từ 3,5% xuống còn 2,5%/tháng, bà D đã trả cho ông P số tiền lãi là 30.000.000 đồng. Bước sang năm 2021, bà D với ông P thỏa thuận 02 tháng trả lãi một lần thì ông P đồng ý. Tuy nhiên, ngày 16/02/2021, bà D bị Công an tỉnh T bắt giữ về tội đánh bạc, bị tạm giam cho đến ngày 22/10/2021 mới được trả tự do, vì vậy từ thời điểm tháng 01/2021 – 10/2021 bà D chưa trả tiền lãi cho ông P. Sau khi về nhà, bà D đến gặp ông P xin trả nợ gốc và nợ lãi còn thiếu từ tháng 01/2021 cho đến nay thì ông P không đồng ý.

Ngày 03/11/2021, bà D gửi đơn đến Ban Điều hành ấp Sa T3 yêu cầu giải quyết việc vay mượn tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa tôi với ông P. Ngày 04/11/2021, Ban Điều hành ấp Sa Thêm mời các bên lên giải quyết, tại buổi hòa giải ông P cho rằng tính đến đầu tháng 11/2021, bà D còn thiếu tiền lãi của ông P là 91.000.000 đồng và tiền nợ gốc. Ban Điều hành ấp đưa ra phương án ông P bớt cho tôi 5.000.000 đồng, bà D còn phải trả cho ông P 86.000.000 đồng tiền lãi thì ông P đồng ý và buổi hòa giải kết thúc hòa giải thành. Thực hiện kết quả hòa giải thành ở ấp, bà D mang tiền gốc và tiền lãi đến nhà ông P trả, đồng thời yêu cầu ông P đến Văn phòng công chứng hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bà D thì ông P không đồng ý mà không nói rõ lý do.

Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết thì ông P nói rằng vào ngày 17/5/2021, ông P đã cầm cố (thế chấp) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN153727, số vào sổ CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2018, đứng tên Nguyễn Thị D cho bà Cao Thị Diễm H, sinh năm 1996; địa chỉ: phường T, quận T, thành phố Cần Thơ để vay số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), về mặt giấy tờ thể hiện là Hợp đồng ủy quyền, công chứng cùng ngày 17/05/2021. Theo hợp đồng cầm đồ (hợp đồng vay tiền) thể hiện hai bên thỏa thuận thời hạn cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12 tháng (từ 17/5/2021 – 17/5/2022) nếu ông P không chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà Cao Thị Diễm H có quyền thanh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông P không được quyền khiếu nại.

Nhận thấy, bị đơn ông Lê Văn P không trung thực trong lời nói và việc làm, cố tình che giấu thông tin, đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D thế chấp lại cho bà Cao Thị Diễm H là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D. Bà D đã nhiều lần yêu cầu ông P phải giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà D đã thế chấp cho ông P nhưng ông P vẫn cố tình phớt lờ, nên bà D đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 21-8-2019 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn P được công chứng số 3233, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và buộc ông Lê Văn P phải trả lại cho bà D Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-7-2018 cấp cho bà Nguyễn Thị D.

Yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 17-5-2021 giữa ông Lê Văn P và bà Cao Thị Diễm H được công chứng số 05351, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18-5-2021 giữa bà Cao Thị Diễm H với bà Nguyễn Thị Ngọc P1 được công chứng số 6483, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 10-12-2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Cao Q với ông Trần Quang H1 được công chứng số 10516, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

Yêu cầu Tòa án kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS15663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2021 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc P1.

Bà Nguyễn Thị D trả cho ông Lê Văn P số tiền đã vay là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền lãi suất chậm trả theo quy định.

*Tại đơn yêu cầu độc lập, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn P trình bày:*

Năm 2019, bà D có đến hỏi ông P vay số tiền là 300.000.000 đồng và có ra công chứng ký hợp đồng uỷ quyền quyền sử dụng đất đứng tên bà D. Sau đó, do không thấy bà D đến chuộc lại sổ, ông P ra ký hợp đồng uỷ quyền cho bà H để vay 400.000.000 đồng. Sau đó, ông P đã bàn giao sổ đất đứng tên bà D cho bà H giữ, có làm giấy tay thể hiện. Tôi xác định hợp đồng uỷ quyền giữa ông P với bà H, giữa ông P và bà D là hợp đồng giả tạo để thực hiện cho việc vay tiền, không có mua bán thực tế, bản chất là vay tiền có cầm sổ.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông P có ý kiến là:

Đồng ý hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 21-8-2019 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn P được công chứng số 3233, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Đồng ý việc bà Nguyễn Thị D trả cho ông Lê Văn P số tiền đã vay là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và tiền lãi suất chậm trả theo quy định.

- Những vấn đề cụ thể người bị kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 17-5-2021 giữa ông Lê Văn P và bà Cao Thị Diễm H được công chứng số 05351, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

Yêu cầu bà Cao Thị Diễm H trả lại cho ông Lê Văn P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị D.

Ông Lê Văn P đồng ý trả lại cho bà Cao Thị Diễm H số tiền đã vay là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và tiền lãi theo quy định.

*Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc P1 và ông Nguyễn Cao Q trình bày:*

Năm 2021, bà Bạch Thị Bích H2 có đến hỏi chúng tôi vay số tiền là 600.000.000 đồng và có ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H2 là người nhận tiền, còn chúng tôi không biết bà H là ai. Sau đó, bà H2 có đến chuộc lại sổ và nhờ chúng tôi ra ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Trần Quang H1. Sau đó, chúng tôi đã bàn giao sổ đất đứng tên bà P1 cho bà H2 giữ, có làm giấy tay thể hiện. Chúng tôi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P1 với bà H là hợp đồng để thực hiện cho việc vay tiền, không có mua bán thực tế và chúng tôi cũng không biết cụ thể đất, chúng tôi chỉ biết người vay tiền là bà H2.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chúng tôi có ý kiến là:

Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18-5-2021 giữa bà Cao Thị Diễm H với bà Nguyễn Thị Ngọc P1 được công chứng số 6483, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng.

Đồng ý hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 10-12-2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Cao Q với ông Trần Quang H1 được công chứng số 10516, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng.

Chúng tôi đã được Tòa án giải thích về yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng dân sự trên theo quy định của pháp luật. Chúng tôi không có yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng dân sự trên theo quy định của pháp luật. Lý do: chúng tôi đã nhận lại tiền vay 600.000.000 đồng từ bà H2 (có giấy trả sổ) và không có yêu cầu nào khác, nay bà H2 đều vắng mặt không đến Tòa án làm việc nên chúng tôi không có yêu cầu gì, trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định.

*Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quang H1 trình bày:*

Ngày 10/12/2021, ông Trần Quang H1 có mua một miếng đất tại thửa số 398, tờ bản đồ số 21, diện tích 250m<sup>2</sup> tại xã L của bà Nguyễn Thị Ngọc P1 và ông Nguyễn Cao Q. Trong quá trình đứng uỷ quyền, ông H1 có bán cho ông Nguyễn Xuân H3 và ký hợp đồng chuyển nhượng và ông H3 có quyền ra tên trên sổ nhưng Sở T có thông báo là thửa đất đang bị tranh chấp từ trước là bà Nguyễn Thị Ngọc P1, bà Nguyễn Thị D, ông Lê Văn P. Vì vậy ông H1 và ông H3 thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và ông H1 có trả lại tiền mặt cho ông H3 tại phòng công chứng Nguyễn Văn L. Hai bên thoả thuận xong ông H1 có đến bà P1 và ông Q nói chuyện về đất tranh chấp và đồng thời ông H1 và

bà P1, ông Q ra phòng công chứng huỷ bỏ hợp đồng và ông H1 đã nhận lại số tiền của ông H1 và giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P1.

*Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị Diễm H trình bày:*

Tôi đã nhận được giấy triệu tập tham dự phiên tòa xét xử vụ án trên. Hiện nay do sức khỏe không tốt hoặc do công việc bận đột xuất hoặc lý do khác, nên tôi không thể trực tiếp tham gia vụ án được. Vì vậy, tôi làm đơn này xin đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tôi xin gửi kèm tất cả giấy tờ hồ sơ có liên quan đến vụ án mà tôi có cũng như trình bày quan điểm của tôi về vụ án: yêu cầu ông Lê Văn P trả cho tôi 400.000.000 đồng và lãi 100.000.000 đồng, tôi sẽ trả số lại.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C, ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Vào ngày 18/05/2021, bà Cao Thị Diễm H và bà Nguyễn Thị Ngọc P1 có đến Văn phòng C, tỉnh Bình Dương để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi tiếp nhận hồ sơ và yêu cầu giấy tờ cần thiết, Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ các trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 40 của Luật công chứng 2014, cụ thể:

\* Bên chuyển nhượng:

Bà Nguyễn Thị D (năm sinh 1971, Chứng minh nhân dân: 280959938 cấp ngày 07/06/2017 tại Công an B. Nơi cư trú tại: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương) đã ủy quyền cho Ông LÊ VĂN P, (Năm sinh: 1963, Chứng minh nhân dân: 280320859 cấp ngày 03/08/2015 tại Công an B. Nơi cư trú tại: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương) đại diện căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số 3233, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 21/08/2019.

Ông Lê Văn P, (Năm sinh: 1963, Chứng minh nhân dân: 280320859 cấp ngày 03/08/2015 tại Công an B. Nơi cư trú tại: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương) đã ủy quyền lại cho Bà Cao Thị Diễm H, (năm sinh 1996, Chứng minh nhân dân : 362482720 cấp ngày 24/09/2012 tại C4. Nơi cư trú tại: phường T, quận T, thành phố Cần Thơ) đại diện căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số 5351, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 17/05/2020.

Theo đó, bà Cao Thị Diễm H có quyền đại diện cho ông Lê Văn P thực hiện đại diện nhân danh và thay mặt cho bà Nguyễn Thị D được thực hiện tất cả các quyền được nêu tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền số 3233, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 21/08/2019, trong đó có: “chuyển nhượng (kể cả trường hợp có sự thay đổi về mục đích sử dụng đất, diện tích quyền sử dụng đất được điều chỉnh tăng hoặc giảm và thông tin số thửa đất có thay đổi), Bên B được toàn

quyền quyết định chủ thể giao dịch, giá chuyển nhượng; phương thức, thời hạn giao nhận số tiền; ...”

Bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Ngọc P1, Năm sinh: 1969, Căn cước công dân: 079169010789 cấp ngày 01/03/2019 tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội. Nơi cư trú tại: A H M, phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có cung cấp Giấy tờ tùy thân đầy đủ).

Quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN153727 (số vào sổ cấp GCN: CS07551) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/07/2018. Thửa đất số: 398. Tờ bản đồ số 21. Địa chỉ tại: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Diện tích: 250m<sup>2</sup> (Hai trăm năm mươi mét vuông).

Căn cứ theo Đơn xác nhận tình trạng bất động sản do Ủy ban nhân dân xã L xác nhận ngày 18/05/2021. Với tình trạng thửa đất hiện tại “Không có tranh chấp về đất và tài sản gắn liền với đất; Không nằm trong diện quy hoạch phải giải tỏa; Không bị kê biên tài sản để đảm bảo việc thi hành án, không bị hạn chế giao dịch theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền”. Đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Tra cứu thông tin đương sự, thông tin tài sản, lịch sử giao dịch đều trong tình trạng không ngăn chặn đáp ứng điều kiện để công chứng viên ký chứng nhận giao dịch.

Đồng thời, Công chứng viên đã giải thích toàn bộ nội dung Hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý phát sinh khi giao kết hợp đồng. Các bên đồng ý và ký tên điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên tại Trụ sở Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

Văn phòng C đã thực hiện đúng các bước trình tự thủ tục được quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng 2014. Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của Công chứng viên được quy định tại Điều 17 Luật công chứng 2014. Ngoài ra, Công chứng viên không được thông tin bất kỳ nội dung khiếu nại nào liên quan đến thửa đất giao dịch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6483, quyền số: 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 18/05/2021 là đúng theo quy định của pháp luật.

Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, xin phúc đáp Tòa án nhân dân, cũng như có thực hiện thủ tục cấp bản sao Hồ sơ công chứng lưu trữ tại Văn phòng. Nhằm cung cấp thông tin tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2, ông Trần Văn T1 trình bày:*

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3233 được Công chứng viên Trần Văn T1 – thuộc Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) chứng nhận ngày 21/8/2019.

Hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị D và bên nhận ủy quyền là ông Lê Văn P2. Theo đó, bà Nguyễn Thị D ủy quyền cho ông Lê Văn P được đại diện để thực hiện các thủ tục hành chính và giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng, được phép ủy quyền cho bên thứ ba (nội dung cụ thể xem Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3233) đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN153727 (số vào sổ cấp GCN: CS07551) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ. Giám đốc sở - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 04/7/2018. Ngoài các giấy tờ về nhân thân, tài sản trong Hồ sơ công chứng có đầy đủ các giấy tờ cần thiết có liên quan như:

Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của UBND xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương;

Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 46/2011/QDST-HNGĐ ngày 01/4/2011 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương;

Bản Phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN153727 (số vào sổ cấp GCN: CS07551) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B – TUQ. Giám đốc sở - Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 04/7/2018.

Các giấy tờ kiểm tra thông tin ngăn chặn về đương sự và tài sản trên phần mềm quản lý Công chứng.

Công chứng viên Trần Văn T1 là người tiếp nhận yêu cầu công chứng, xem xét các loại giấy tờ do bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn P cung cấp và nhận thấy các bên đã tự nguyện yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền. Văn phòng đã tiến hành soạn thảo văn bản, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn P đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng thời được công chứng viên giải thích rõ nội dung ghi trong hợp đồng, các ông, bà đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng nên mới ghi rõ trong hợp đồng là: Tôi đã đọc và đồng ý sau đó ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Công chứng viên Trần Văn T1 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3233 ngày 21/8/2019.

Văn phòng C2 khẳng định việc Công chứng viên Trần Văn T1 chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3233 ngày 21/8/2019 là đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D, Văn phòng C2 không đồng ý với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3233 ngày 21/8/2019. Kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3, bà Trịnh Thị T2 trình bày:*



Trình tự, thủ tục thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền số 10516, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 như sau:

Vào ngày 10/12/2021, Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của ông Trần Quang H1. Theo đó, bà Nguyễn Thị Ngọc P1 cùng với chồng là ông Nguyễn Cao Q (là bên ủy quyền) ủy quyền cho ông Trần Quang H1 (bên nhận ủy quyền) đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB881240 (số vào sổ cấp GCN: CS15663) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2021. Thời hạn ủy quyền là 10 (mười) năm kể từ thời điểm Hợp đồng này được Công chứng viên Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương chứng nhận. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Công chứng viên Trịnh Thị T2. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm: Giấy xác nhận và Giấy xác nhận số chứng minh nhân dân của bà Nguyễn Thị Ngọc P1; Giấy chứng minh nhân dân, Căn cước công dân và sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị Ngọc P1; Giấy chứng minh nhân dân, Căn cước công dân và sổ hộ khẩu của ông Nguyễn Cao Q; Giấy chứng nhận kết hôn của ông Nguyễn Cao Q và bà Nguyễn Thị Ngọc P1; Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông Trần Quang H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB881240 (số vào sổ cấp GCN: CS15663) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2021 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc P1;

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L1 đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ và đưa cho chuyên viên soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong hợp đồng, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật. Vì vậy, công chứng viên Trịnh Thị T2 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 10516, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021.

- Trình tự, thủ tục thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền số 05351, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2021 như sau:

Vào ngày 17/05/2021, Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà Cao Thị Diễm H. Theo đó, ông Lê Văn P2 (là bên ủy quyền và là người đại diện cho bà Nguyễn Thị D theo Hợp đồng ủy quyền số 3233, quyền số 08 do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 21/08/2019) ủy quyền cho bà Cao Thị Diễm H (bên nhận ủy quyền) đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN153727 (số vào sổ cấp GCN: CS07551) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 04/07/2018. Thời hạn ủy quyền là 03 (ba) năm kể từ thời điểm Hợp đồng này được Công chứng viên Văn phòng C3,

tỉnh Bình Dương chứng nhận. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Công chứng viên Trịnh Thị T2. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm: Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông Lê Văn P; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Nguyễn Thị D; Giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Cao Thị Diễm H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN153727 (số vào sổ cấp GCN: CS07551) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 04/07/2018 mang tên bà Nguyễn Thị D;

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật, Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L1 đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ và đưa cho chuyên viên soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong hợp đồng, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật. Vì vậy, công chứng viên Trịnh Thị T2 đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 05351, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2021.

Văn phòng C3 trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện như sau:

Đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị D yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 10/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Cao Q với ông Trần Quang H1 được công chứng số 10516, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

Đối với bị đơn ông Lê Văn P yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 17/05/2021 giữa ông Lê Văn P và bà Cao Thị Diễm H được công chứng số 05351, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

Văn phòng C3 không có ý kiến gì vì đây là quyền của công dân đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- Qua tra cứu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB881240 (số vào sổ cấp GCN: CS15663) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2021 trên cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Bình Dương thì Văn phòng C3 chưa có ký hủy Hợp đồng ủy quyền số 10516, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021.

Văn phòng C3 trả lời việc thực hiện hồ sơ công chứng để Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có cơ sở giải quyết vụ án.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22-11-2022 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, phần đất tranh chấp như sau: phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 398, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 căn nhà cấp 4, mái che; sân bê tông; vách tường; 01 bàn thiên; 01 giếng khoan (các đương sự không tranh chấp).

Tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 54/2022 ngày 19-12-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương thể hiện: phần tranh chấp có diện tích 250m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 06-7-2023, kết quả như sau: về đất trồng cây lâu năm có trị giá: đất CLN khu vực 2, vị trí 1 là 217.500 đồng/m<sup>2</sup>; căn nhà cấp 4: 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>; mái che: 302.000 đồng/m<sup>2</sup>; sân bê tông: 158.000 đồng/m<sup>2</sup>; vách tường xây tô: 358.000 đồng/m<sup>2</sup> và vách tường xây không tô 304.000 đồng/m<sup>2</sup>; 01 bàn thiên: 530.000 đồng/cái; 01 giếng khoan: 5.933.000 đồng/cái.

Các đương sự thống nhất với: kết quả xem xét thẩm định ngày 22-11-2022, thống nhất với M trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 54/2022 ngày 19-12-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương; thống nhất với biên bản định giá tài sản ngày 06-7-2023, không yêu cầu định giá lại.

Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là hợp đồng vay, hợp đồng uỷ quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn cung cấp hợp đồng vay, hợp đồng cầm đồ, hợp đồng uỷ quyền.

Tại phiên tòa: nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu hủy sang yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp đối với yêu cầu việc buộc ông Lê Văn P phải trả lại cho bà D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-7-2018 cấp cho bà Nguyễn Thị D và yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 17-5-2021 giữa ông Lê Văn P và bà Cao Thị Diễm H được công chứng số 05351, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Bị đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp đối với yêu cầu bà Cao Thị Diễm H trả lại cho ông Lê Văn P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị D.

Đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập đương sự. Về quan hệ tranh chấp vụ án đúng theo quy định, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ

93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về trình tự thụ lý đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự, thông báo thụ lý cho đương sự và Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà D khởi kiện bị đơn ông P về việc về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, vay tài sản; phần đất tranh chấp và bị đơn đều có địa chỉ tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, bà P1, bà H2 và ông H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, uỷ quyền giữa bà D với ông P:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 21-8-2019 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn P được lập thành văn bản, hợp đồng uỷ quyền có công chứng. Cho nên, về hình thức hợp đồng uỷ quyền và vay tài sản được lập giữa bà D với ông P có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét nội dung của hợp đồng: Theo hợp đồng vay tài sản đã ký ngày 21-8-2019, bên vay tiền là bà Nguyễn Thị D, bên cho vay tiền là ông Lê Văn P. Theo hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 21-8-2019, bên uỷ quyền là bà Nguyễn Thị D, bên nhận uỷ quyền là ông Lê Văn P, nội dung của hợp đồng là nhằm uỷ quyền toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích là 250m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay của bà D với ông P, được công chứng số 3233, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2). Các đương sự cùng trình bày là hợp đồng uỷ quyền là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản và việc giao nhận số tiền vay là 300.000.000 (ba trăm triệu)

đồng được các đương sự thừa nhận là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng uỷ quyền ngày 21-8-2019 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng uỷ quyền ngày 21-8-2019 bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản ngày 21-8-2019 (giao dịch bị che giấu) vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Về hậu quả của hợp đồng uỷ quyền ngày 21-8-2019 bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản 21-8-2019 (giao dịch bị che giấu) vẫn có hiệu lực. Nguyên đơn bà D và bị đơn ông P đều thống nhất hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 21-8-2019 và nguyên đơn bà D đồng ý trả lại số tiền đã vay gồm nợ gốc và lãi chậm trả cho bị đơn là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 117, 124, 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên, hợp đồng uỷ quyền ngày 21-8-2019 bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng trên theo quy định.

[2.3] Xét lãi suất của số tiền vay: bà D và ông P cùng thừa nhận số tiền lãi chưa thanh toán từ 16/01/2021 đến nay (ngày xét xử sơ thẩm 24/10/2024 là 45 tháng 07 ngày) và yêu cầu tính lãi suất theo quy định là 0,83%/tháng, do đó số tiền lãi chậm trả như sau:  $(300.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng \times 45 \text{ tháng} = 112.050.000 \text{ đồng}) + (300.000.000 \text{ đồng} \times 0,027\%/ngày \times 07 \text{ ngày} = 567.000 \text{ đồng}) = 112.617.000 \text{ đồng}$ .

[3] Về tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, uỷ quyền giữa ông P với bà H:

[3.1] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng vay tài sản ngày 17-5-2021 và hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 17-5-2021 giữa ông Lê Văn P và bà Cao Thị Diễm H được lập thành văn bản, hợp đồng uỷ quyền có công chứng. Cho nên, về hình thức hợp đồng uỷ quyền và vay tài sản được lập giữa ông P với bà H có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Xét nội dung của hợp đồng: Theo hợp đồng vay tài sản đã ký ngày 17-5-2021, bên vay tiền là ông Lê Văn P, bên cho vay tiền là bà Cao Thị Diễm H. Theo hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 21-8-2019, bên uỷ quyền lại là ông Lê Văn P, bên nhận uỷ quyền lại là bà Cao Thị Diễm H, nội dung của hợp đồng là nhằm uỷ quyền lại (ông P nhận uỷ quyền từ bà D) toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích là 250m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay của ông P với bà H, được công chứng số 05351, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3. Các đương sự thông nhất số tiền vay là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng được các đương sự thừa nhận là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại các văn bản trình bày ý kiến gửi cho Toà án thể hiện bà H có ý chí nhận lại tiền vay và hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng uỷ quyền ngày 17-5-2021 giữa ông P với bà H là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng uỷ quyền ngày

17-5-2021 bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản ngày 17-5-2021 (giao dịch bị che giấu) vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Về hậu quả của hợp đồng uỷ quyền ngày 17-5-2021 bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản 17-5-2021 (giao dịch bị che giấu) vẫn có hiệu lực. Bị đơn ông P yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 17-5-2021 và ông P đồng ý trả lại số tiền đã vay cho bà H là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 117, 124, 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, hợp đồng uỷ quyền ngày 17-5-2021 bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu hợp đồng trên theo quy định.

[3.3] Xét lãi suất của số tiền vay: ông P và bà H cùng thừa nhận số tiền lãi chưa thanh toán từ 17/5/2021 đến nay (ngày xét xử sơ thẩm 27/9/2024 là 41 tháng 07 ngày) và yêu cầu tính lãi suất theo quy định là 0,83%/tháng, do đó số tiền lãi chậm trả như sau:  $(400.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/tháng \times 41 \text{ tháng} = 136.120.000 \text{ đồng}) + (400.000.000 \text{ đồng} \times 0,027\%/ngày \times 07 \text{ ngày} = 756.000 \text{ đồng}) = 136.876.000 \text{ đồng}$ .

[4] Về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền:

Căn cứ vào hợp đồng uỷ quyền ngày 17-5-2021 giữa ông P với bà H thì ngày 18-5-2021 thì bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ngọc P1 đối với quyền sử dụng đất có diện tích là 250m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 398, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, hợp đồng được công chứng số 6483, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Bà P1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS15663 cấp ngày 19/11/2021 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc P1.

Ngày 10-12-2021, bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Cao Q với ông Trần Quang H1 ký hợp đồng uỷ quyền đối với thửa đất trên, được công chứng số 10516, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

Quá trình tiến hành tố tụng, cả bà P1, ông Q và ông H1 đều thừa nhận và biết mục đích của giao dịch dân sự đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 21 là giao dịch vay tài sản, không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện tại cả bà P1, ông Q và ông H1 đều đã nhận lại toàn bộ số tiền đã cho vay từ bà H2. Từ đó cho thấy rằng bản chất hợp đồng mà các bên đương sự tham gia giao kết là hợp đồng vay tài sản, các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, uỷ quyền nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Ngoài ra xét từ nguồn gốc nhận uỷ quyền ban đầu, hợp đồng uỷ quyền giữa các bên từ bà D, ông P, bà H đều vô hiệu như phân tích tại mục [2] và [3]. Vì vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18-5-2021 giữa bà Cao Thị Diễm H với bà Nguyễn Thị Ngọc P1 và hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 10-12-2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Cao Q với ông Trần Quang H1 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với quy định

tại các Điều 117, 124, 126 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Về giải quyết hậu quả của các hợp đồng trên, bà P1, ông Q và ông H1 đều đã nhận lại toàn bộ số tiền đã cho vay và không ai yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử chấp nhận, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ khởi kiện và giải quyết bằng vụ án khác theo quy định.

Theo hướng dẫn tại mục 2 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 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: *“Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, 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 đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”*. Do đó, Tòa án không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị Diễm H với bà Nguyễn Thị Ngọc P1 bị vô hiệu như phân tích ở mục [4] nên yêu cầu kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS15663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2021 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc P1 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với tranh chấp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc buộc ông Lê Văn P phải trả lại cho bà D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-7-2018 cấp cho bà Nguyễn Thị D và yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 17-5-2021 giữa ông Lê Văn P và bà Cao Thị Diễm H được công chứng số 05351, quyển số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện trên nên Hội đồng xét xử đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn P về việc yêu cầu bà Cao Thị Diễm H phải trả trả lại cho ông Lê Văn P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

B cấp ngày 04/7/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị D, bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu trên nên Hội đồng xét xử đình chỉ các yêu cầu độc lập của bị đơn đã rút theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, người bị kiện phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 3, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 124, Điều 126; Điều 131, Điều 140, Điều 562, Điều 565, Điều 566, Điều 567, Điều 568, Điều 569 của Bộ luật Dân sự 2015;

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

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với bị đơn ông Lê Văn P về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Cao Q, ông Trần Quang H1 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 21-8-2019 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn P được công chứng tại Văn phòng C1 (nay là tại Văn phòng C2) có số công chứng 3233, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.



Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-5-2021 giữa bà Cao Thị Diễm H với bà Nguyễn Thị Ngọc P1 được công chứng tại Văn phòng C có số công chứng số 6483, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa các bên đã ký ngày 10-12-2021 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc P1, ông Nguyễn Cao Q với ông Trần Quang H1 được công chứng tại Văn phòng C3 có số công chứng 10516, quyền số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn P số tiền tổng cộng là 412.050.000 đồng (bốn trăm mười hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng), trong đó: tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng, tiền lãi suất chậm trả là 112.451.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Lê Văn P đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị Diễm H về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa các bên đã ký ngày 17-5-2021 giữa ông Lê Văn P và bà Cao Thị Diễm H được công chứng tại Văn phòng C3 có số 05351, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Cao Thị Diễm H số tiền tổng cộng là 536.876.000 đồng (năm trăm ba mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn đồng), trong đó: tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả là 136.876.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai giải quyết, điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1825, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS15663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2021 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc P1) để phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án như trên.

Bà Nguyễn Thị D có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cập nhật biên động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc buộc ông Lê Văn P phải trả lại cho bà D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN số CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-7-2018 cấp cho bà Nguyễn Thị D và yêu cầu hủy hợp đồng uỷ quyền đã ký ngày 17-5-2021 giữa ông Lê Văn P và bà Cao Thị Diễm H được công chứng số 05351, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn P về việc yêu cầu bà Cao Thị Diễm H phải trả lại cho ông Lê Văn P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: CS07551 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/7/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị D.

5. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị D phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 3.678.124 đồng (ba triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn một trăm hai mươi bốn đồng). Bà Nguyễn Thị D đã nộp xong tại Tòa án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D phải chịu 20.482.000 đồng và 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp là: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0008921 ngày 12-01-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0008983 ngày 24-02-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 900.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0009256 ngày 19-7-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 7.800.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003546 ngày 14-4-2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Bà D còn phải nộp 12.082.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn P phải chịu 25.475.040 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp là: 10.600.000 (mười triệu sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số AA/2021/0009013 ngày 14-3-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Ông P còn phải nộp 15.175.040 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 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:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Công Thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Anh Duy**