

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 24/2025/DS-ST

Ngày: 14-3-2025

V/v tranh hợp đồng ủy quyền;
yêu cầu trả lại bản chính giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Quang Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lục Kim Thanh;
- Ông Đỗ Minh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/02/2025 và 14/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 14/02/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 63/TB-DS ngày 24/02/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Như M, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1995; địa chỉ: Số C, đường số A, khu B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023); ngày 14/02/2025 có mặt; ngày 14/3/2025 yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ I, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương; ngày 14/02/2025 có mặt; ngày 14/3/2025 vắng mặt.

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

3.1. Bà Kiều Thị P, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố H, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1978; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.3. Văn phòng C1; địa chỉ: Đường H, tổ A, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L-Trưởng văn phòng. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Ngô Quốc C, sinh năm: 1984; địa chỉ: Tổ A, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu xét xử Vắng mặt.

3.5. Bà Phạm Thị L1, sinh năm: 1984; địa chỉ: Tổ I, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 27/4/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn (bà T) trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Như M có nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất và được Cơ quan nhà nước cập nhật chỉnh lý cho bà M vào ngày 16/5/2022. Hai quyền sử dụng đất này cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước có thông tin thửa đất như sau:

- Thửa đất số 711, tờ bản đồ số 26, diện tích 1670,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DC 037581, số vào sổ cấp GCN: (CS) 06316/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/08/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 16/05/2022 cho bà Nguyễn Thị Như M;

- Thửa đất số 710, tờ bản đồ số 26, diện tích 2000,7 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD149302, số vào sổ cấp GCN: (CS) 06315/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 06/08/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 16/05/2022 cho bà Nguyễn Thị Như M.

Vào tháng 5/2022, bà M có quen biết và làm ăn chung với bà Kiều Thị P. Do bà P thiếu vốn làm ăn nên có mượn 02 thửa đất trên của bà M và nhờ bà M ký hợp đồng ủy quyền nhằm thế chấp cho khoản vay của ông Trần Quốc T1 cho bà P vay tiền. Việc vay mượn tiền giữa bà P và ông T1 thì bà M không biết rõ vì chỉ nghe bà P kể lại nên bà M không biết sự tình như thế nào. Bà P cam kết với bà M là chỉ thế chấp trong vòng 01 tháng thì bà P sẽ yêu cầu ông T1 ký huỷ hợp đồng ủy quyền và giao trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà M.

Vì tin tưởng bà P là bạn bè thân thiết và làm ăn chung nên bà M mới cho bà P mượn đất và đồng ý ký ủy quyền cho ông T1 các thửa đất trên nhưng không lập giấy tờ nào thể hiện việc mượn đất với bà P. Bà M cùng ông T1 liên hệ đến

Văn phòng công chứng đề ký Hợp đồng ủy quyền số 7562 quyền số 05/2022/TP-CC-SCC/HNGĐ do Văn phòng C1 công chứng ngày 24/05/2022.

Đến nay, đã quá thời hạn bà P cam kết với bà M nhưng bà M vẫn chưa nhận lại được 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M. Bà M có liên hệ đến bà P và ông T1 để yêu cầu bà P và ông T1 phải làm thủ tục ký huỷ hợp đồng ủy quyền và hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M nhưng ông T1 và bà P không đồng ý, luôn tránh né mỗi khi bà M tìm gặp và cố ý không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký huỷ hợp đồng ủy quyền cho bà M nên các bên phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp đồng ủy quyền số 7562 do Văn phòng C1 công chứng ngày 24/05/2022.

Do đó, bà M làm đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên huỷ Hợp đồng ủy quyền số 7562 do Văn phòng C1 công chứng ngày 24/05/2022 được ký kết giữa Nguyễn Thị Như M và Trần Quốc T1;
- Yêu cầu ông Trần Quốc T1 giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 037581, số vào sổ: (CS) 06316/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/08/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 16/05/2022;
- Yêu cầu ông Trần Quốc T1 giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD149302, số vào sổ: (CS) 06315/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/08/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 16/05/2022.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền số 7562 quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 24/05/2022 được ký kết giữa Nguyễn Thị Như M và Trần Quốc T1 là vô hiệu.
- Yêu cầu ông Trần Quốc T1 giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 037581, số vào sổ: (CS) 06316/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/08/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 16/05/2022;
- Yêu cầu ông Trần Quốc T1 giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD149302, số vào sổ: CS06315/Tân L2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/08/2021, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 16/05/2022.

Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do nguyên đơn không nhận tiền của ông T1. Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ngoài ra, đại diện nguyên đơn không trình bày gì khác.

** Theo bản tự khai ngày 14 tháng 7 năm 2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông T1 trình bày:*

Ông T1 là bạn bè quan biết với ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1978, hộ khẩu thường trú: Thôn T, xã V, huyện P, thành phố Hà Nội. Chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ông T1 chỉ biết bà Nguyễn Thị Như M thông qua ông Nguyễn Văn T2. Ông T1 không quen biết bà Kiều Thị P. Ngày 24/5/2022 bà Nguyễn Thị Như M và ông Nguyễn Văn T2 cần vốn làm ăn nên có đến nhà ông T1 để vay tiền số tiền 2.000.000.000 đồng và ông T1 đồng ý. Do ông T1 cần nhận chuyển nhượng đất của bà M nên ông T1 đồng ý cho bà M vay số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng với điều kiện bà M phải chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông T1 thông qua hợp đồng ủy quyền. Ông T1 đồng ý cho bà M vay số tiền trên và bà M đề nghị ông T1 chuyển tiền cho ông T2. Ông T1 đã chuyển tiền cho ông T2 như đề nghị của bà M. Ngày 24/5/2022 bà Nguyễn Thị Như M có ký hợp đồng ủy quyền cho ông T1 đối với thửa đất 711 tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 710 tờ bản đồ số 26 cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước do bà Nguyễn Thị Như M đứng tên sở hữu. Nội dung hợp đồng là bà M ủy quyền cho ông T1 được đại diện bà M thực hiện việc như Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2022 như: Toàn quyền quản lý, đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất, thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, nhận đặt cọc (kể cả sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp)...v.v.... Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà M có giao cho ông T1 bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên. Hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2022 giữa ông T1 và bà M được công chứng tại Văn phòng C1. Mục đích bà M ủy quyền là để chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông T1 và ông T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt hai thửa đất trên. Do ông T1 là nhà đầu tư nên ký hợp đồng ủy quyền thì việc ông T1 chuyển nhượng cho người khác sẽ nhanh chóng hơn. Do bà M đề nghị ông T1 chuyển tiền cho ông Nguyễn Văn T2 số tiền 2.000.000.000 đồng nên ông đã chuyển hết số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông T2 vào ngày 24/5/2022. Ông chuyển tiền bằng hình thức chuyển khoản và trả tiền mặt cho ông T2. Còn số tiền chuyển khoản và trả tiền mặt cho ông T2 cụ thể bao nhiêu thì ông T1 không nhớ rõ do quá lâu. Do bà Nguyễn Thị Như M đề nghị ông T1 chuyển tiền cho ông T2 nên ông T1 mới chuyển tiền cho ông T2. Ông T1 không có chứng cứ chứng minh bà M đề nghị ông chuyển tiền cho ông T2. Khi ông T2 nhận đủ 2.000.000.000 đồng thì ông T2 có nhắn tin cho ông T1 với nội dung đã nhận đủ tiền. Nay bà M khởi kiện thì ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Vì ông T1 và M đã ký hợp đồng ủy quyền được công chứng hợp pháp và ông đã trả đưa số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà M thông qua ông Nguyễn Văn T2. Nếu bà M trả lại cho ông T1 số tiền 2.000.000.000 đồng thì ông T1 đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2022 và ông T1 sẽ trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà M.

** Tại phiên tòa, ông T1 trình bày:*

Đối với số tiền 2.000.000.000 đồng ông cho bà M vay tiền thông qua việc ông chuyển cho ông T2. Do sự sự việc quá lâu nên trong quá trình tham gia tố tụng ông khai không chính xác. Nay ông xác định ông chỉ cho vay bà M vay 1.500.000.000 đồng, theo yêu cầu của bà M thì ông T1 chuyển khoản 1.000.000.000 đồng và đưa 500.000.000 đồng tiền mặt cho ông T2. Ngoài ra, ông T2 có vay riêng ông T1 500.000.000 đồng. Số tiền ông T1 cho vay là tiền của ông và vợ ông là bà Phạm Thị L1. Ông không biết nguồn gốc hai thửa đất trên là của vợ chồng bà M.

Nay, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M. Nếu bà M trả lại cho ông T1 số tiền 1.500.000.000 đồng thì ông T1 đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2022 và ông T1 sẽ trả lại hai bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà M.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì khác và không làm đơn yêu cầu phản tố.

** Tại Bản tường trình ngày 20/6/2024 và đơn xin giải vắng mặt ngày 19/6/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông (T2) trình bày:*

Vào khoảng tháng 4/2022, ông Nguyễn Văn T2 có giới thiệu bà Kiều Thị P và bà Nguyễn Thị Như M để ủy quyền 02 thửa đất thuộc huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ông T2 không nhớ rõ ô thửa đất mà bà M đứng tên. Hai thửa đất này bà M và bà P mua chung và đã thỏa thuận nhờ ông T2 giới thiệu ông T1 để bà M ký ủy quyền cho ông Trần Quốc T1 lấy số tiền là 1.500.000.000 đồng. Bà M ký ủy quyền xong cho ông T1 thì bà M vui vẻ về nhờ ông T2 xong hồ sơ giao cho ông T1 và nhận tiền của ông T1 đem về giao cho bà Kiều Thị P là đúng sự thật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Kiều Thị P):* Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kiều Thị P có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà P không có ý kiến gì về vụ án cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì. Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng yêu cầu bà P tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Văn Phòng C1) trình bày:*

Ngày 24/5/2022 bà Nguyễn Thị Như M với ông Trần Quốc T1 có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, tỉnh Bình Dương để yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền. Yêu cầu công chứng đã đáp ứng đủ điều kiện và công chứng viên văn phòng C1 đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền số công chứng số 7562, quyền số: 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên Văn phòng C1 chứng nhận ngày 24/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Như M với ông Trần Quốc T1 là đúng theo trình tự thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng C1 không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

** Tại bản tự khai và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 19/02/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quốc C trình bày:*

Ông Ngô Quốc C và nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như M là vợ chồng và có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận kết hôn số: 17/2011, quyển số: 01/2011. Vào năm 2021, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 711 và thửa đất số: 710 cùng tờ bản đồ số: 26 tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật chính lý cho vợ ông vào ngày 16/5/2022. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông mua để kinh doanh nhưng do ông bận công việc nên để cho vợ ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về sau, vợ ông tự ý cho bà P mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp cho khoản vay mà bà P vay của ông T1 mà ông không hề hay biết. Đến nay, bà P và ông T1 không trả lại Giấy chứng nhận cho vợ ông thì vợ ông mới nói cho ông biết sự việc này. Đối với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà M thì ông hoàn toàn đồng ý và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L1 trong quá trình tổng tụng trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Quốc T1, bà và ông T1 có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương vào năm 2010. Bà có nghe chồng bà kể lại vào ngày 24/5/2022 bà Nguyễn Thị Như M và ông Nguyễn Văn T2 có cần vốn làm ăn nên có đến nhà ông T1 để vay tiền số tiền 2.000.000.000 đồng và ông T1 đồng ý. Ông T1 có cho bà M và ông T2 vay 2.000.000.000 đồng, trong đó ông T1 cho bà M vay 1.500.000.000 đồng, cho ông T2 vay riêng 500.000.000 đồng nhưng với điều kiện bà M phải chuyển nhượng thửa đất 711 tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 710 tờ bản đồ số 26 cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước do bà Nguyễn Thị Như M đứng tên sở hữu thông qua ký hợp đồng ủy quyền. Với số tiền 1.500.000.000 đồng thì bà M yêu cầu ông T1 đưa tiền cho ông T2, ông T1 đã chuyển khoảng 1.000.000.000 đồng cho ông T2 và sau này ông T1 có đưa thêm tiền mặt 500.000.000 đồng cho ông T2. Ngoài ra, ông T2 còn vay riêng ông T1 số tiền 500.000.000 đồng. Số tiền 2.000.000.000 đồng này là tài sản chung của bà và ông T1. Khi ông T1 cho vay số tiền này bà có biết. Bà không tranh chấp gì về số tiền này với ông T1. Bà thống nhất ý kiến với ông T1 và không yêu cầu gì trong vụ án. Bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68, 85 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều 95 đến 98 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại

Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định tại Điều 203 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 thực hiện đúng quy định tại các Điều 63, 239, 243, 249, 258, 260 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký tuân theo các Điều 51 và Điều 237 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện các quy định tại Điều 70, Điều 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng khác: Không.

- *Ý kiến về việc giải quyết vụ án:* Quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Căn cứ Điều Điều 105, 115, 116, 117, 122, 124, 131, 463 và 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu; buộc bị đơn ông T1 trả lại 02 giấy chứng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn đang cư trú tại tổ I, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Hội đồng xét xử xét định đây là “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc đưa người tham gia tố tụng:

[1.2.1] Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 14/01/2025, Tòa án chưa đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Ngô Quốc C và bà Phạm Thị L1 tham gia tố tụng là thiếu sót và ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của họ. Tuy nhiên, quá trình tiến hành tố tụng Tòa án đã bổ sung và đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quốc C và bà Phan Thị L3 tham gia tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.

[1.2.2.] Ông Ngô Quốc C và bà Phạm Thị L1 đã có lời khai và có đơn yêu cầu giải vắng mặt nên Tòa án không tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đối với ông C và bà L1.

[1.3] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T2, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L, ông C, bà L1) vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Điều 227 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà P theo đúng quy định tại các Điều 177, 208, 220, 227 và Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bà P không đến Tòa án nộp bản tự khai, làm việc và vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của bà P trong quá trình tố tụng được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[1.5] Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 7562, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/05/2022 giữa bà Nguyễn Thị Như M với ông Trần Quốc T1 vô hiệu. Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1.1] Bà M xác định, tháng 5/2022 bà M có quen biết và làm ăn chung với bà P và bà P đang thiếu vốn làm ăn nên có mượn bà thửa đất số 710 và 711, tờ bản đồ số 26 cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước của bà M và nhờ bà M ký hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2022 với ông T1 nhằm thế chấp cho khoản vay của ông Trần Quốc T1 cho bà P vay tiền; việc vay mượn tiền giữa bà P và ông T1 thì bà M không biết rõ vì chỉ nghe bà P kể lại nên bà M không biết sự tình như thế nào, bà P cam kết với bà M là chỉ thế chấp trong vòng 01 tháng thì bà P sẽ yêu cầu ông T1 ký huỷ hợp đồng ủy quyền và giao trả lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho bà M. Ông T1 trình bày: Ông T1 cho bà M vay tiền với điều kiện bà M phải chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông T1 thông qua ký hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2022; theo yêu cầu của bà M thì ông T1 đã chuyển tiền cho ông T2 số tiền 1.500.000.000 đồng (ông T1 chuyển khoản 1.000.000.000 đồng và đưa 500.000.000 đồng tiền mặt cho ông T2). Do đó, có căn cứ nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng ủy quyền nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản.

[2.1.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Như M và ông Trần Quốc T1 xác lập ngày 24/5/2022: Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 đều thừa nhận việc bà Nguyễn Thị M và ông Trần Quốc T1 có ký kết Hợp đồng ủy quyền số công chứng số 7562 quyển số 05/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 24/05/2022 với mục đích là để che dấu đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch vay tiền

1.500.000.000 đồng giữa các bên, do đó hợp đồng ủy quyền nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa các bên sẽ bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 118, 122 và 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.3] Hơn nữa, sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền thì ông T1 giữ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn 02 thửa đất mặc dù bà M giao cho ông T1 sử dụng nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện hiện trạng là đất trống, ông T1 không xây cất công trình vật kiến trúc hay trồng cây gì trên đất. Theo biên bản xác minh của Tòa án thì hiện tại thửa đất số 710 và 711, tờ bản đồ số 26 cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước chưa chuyển nhượng hay thế chấp các thửa đất này cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào.

[2.1.4] Từ phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 7562, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Như M với ông Trần Quốc T1 vô hiệu là có căn cứ.

[2.1.5] Bà M không thừa nhận yêu cầu ông T1 chuyển tiền cho ông T2. Tòa án đã tiến hành đối chất giữa bà M và ông T1 nhưng bà M không có mặt nên Tòa án không tiến hành đối chất được vấn đề trên. Hơn nữa, ông T1 cũng không có chứng cứ chứng minh bà M yêu cầu ông T1 chuyển tiền cho ông T2. Do đó, việc ông T1 trình bày chuyển tiền cho ông T2 theo yêu cầu bà M là không có căn cứ.

[2.1.6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận*”. Xét thấy, bà M không yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu; bà M trình bày không nhận tiền của ông T1. Ông T1 cho rằng theo yêu cầu bà M thì sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông T1 có chuyển tiền số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông T2 theo yêu cầu của bà M; tuy nhiên, ông T1 không có chứng cứ chứng minh bà M yêu cầu ông T1 chuyển tiền cho ông T2. Ông T2 trình bày có nhận của ông T1 số tiền 1.500.000.000 đồng sau đó chuyển tiền cho bà P. Ông T2 đã được Tòa án triệu tập làm việc tuy nhiên ông T2 yêu cầu vắng mặt nên không có mặt để đối chất với ông T1. Lời khai của ông T1 và ông T2 không thống nhất với nhau, bà P không tham gia tố tụng, ông T2 tham gia tố tụng nhưng xin vắng mặt nên Tòa án không tiến hành đối chất được để làm rõ vấn đề trên. Ông T1 không có yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét. Vì vậy, đối với quyền và nghĩa vụ đối với số tiền ông T1 giao cho ông T2 1.500.000.000 đồng thì ông T1 và ông T2 tự giải quyết bằng vụ án khác khi có tranh chấp.

[2.2] Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 710 và 711 tờ bản đồ số 26 cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Xét thấy, ông T1 thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1 thì bà M có giao cho ông T1 giữ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M. Theo quy định tại khoản 1 Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015 “Thế chấp tài sản là việc một bên dùng

tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia”. Đồng thời, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là giấy tờ có giá hay quyền về tài sản quy định tại Điều 105, Điều 115 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 việc ông T1 giữ 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M để đảm bảo cho khoản vay 1.500.000.000 đồng là trái quy định pháp luật. Do đó, ông T1 có trách nhiệm trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà M. Trường hợp ông T1 không trả lại 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà M được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử thống nhất.

[4] Về chi tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo khoản 1 Điều 147 BLTTDS và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 105, 115, 116, 117, 118, 122, 124, 131, 463 và 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;

- 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như M đối với bị đơn ông Trần Quốc T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 7562, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2022 giữa bà Nguyễn Thị Như M với ông Trần Quốc T1 là vô hiệu.

1.2 Buộc ông Trần Quốc T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Như M 01 (một) bản chính bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 149302, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CS) 06315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/8/2021 cho bà Nguyễn Thị Hồng T3, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Như M ngày 16/5/2022 và 01 (một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 037581, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số (CS) 06316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/8/2021 cho bà Nguyễn Thị R, cập nhật biến động cho bà Nguyễn Thị Như M ngày 16/5/2022.

1.3. Trường hợp ông T1 không trả lại 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà M thì bà M được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

2. Về án phí:

- Bị đơn ông Trần Quốc T1 phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như M số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà M đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011141 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 (một triệu, năm trăm ngàn) đồng. Nguyên đơn đã nộp xong.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- CCTHA DS thành phố Bến Cát;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Văn Quang Bảo