

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 17/2024/DS-ST

Ngày: 29-02-2024

V/v: T/c tuyên bố giao dịch cầm giấy  
chứng nhận QSDĐ và tuyên bố các hợp  
đồng gồm hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Kim Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hà Văn Châu.

Ông Đào Khel .

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Công Linh là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên Tòa:** Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm Sát viên.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp tuyên bố giao dịch cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố các hợp đồng gồm hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm: 1992; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Võ Minh T, sinh năm: 1992; Địa chỉ: số A, đường Đ, Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 15/9/2022. (Có mặt)

**- Bị đơn:**

1. Ông Giang Hải A, sinh năm: 1990; Địa chỉ: 9 đường L, Khóm E, Phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

2. Ông Thạch H1, sinh năm: 1981; Địa chỉ: đường Q, Khóm B, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Thạch H1: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm: 1955; Địa chỉ: số G ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 19/12/2022. (Có mặt)*

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

1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1987; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1: Ông Võ Minh T, sinh năm: 1992; địa chỉ: số A đường Đ, Khóm E, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 09/12/2022. (Có mặt)*

2. Ông Nguyễn Phương T2, sinh năm: 1983; Địa chỉ: số B Khu dân cư H, đường Q, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

3. Văn phòng C; Địa chỉ: số A đường V, Khóm A, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

4. Văn phòng C1; Địa chỉ: số C đường N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

5. Bà Lâm Thị Hoa N (N1), địa chỉ: Quán C2 tại số I đường L, Khóm D, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

6. Ông Dương Thanh T3, địa chỉ số B đường C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện lập ngày 15/9/2022 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Võ Minh T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Diệu H với ông Nguyễn Thanh T1 là anh em ruột.

Phần đất tranh chấp diện tích 125,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, toạ lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc do bà H và ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Chung Diệp T4 Đoàn vào ngày 05/6/2020. Đến ngày 08/07/2020, bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Nguyễn Thanh T1 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258, người sử dụng đất: bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Nguyễn Thanh T1.

Do bà H và ông T1 có nhu cầu vay tiền nên được người quen giới thiệu ông Thạch H1 để vay số tiền là 100.000.000 đồng, với điều kiện là bà H1 và ông T1 phải làm hợp đồng uỷ quyền cho ông H1, toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển đổi, chuyển nhượng,... đối với phần đất diện tích 125,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để làm tin (theo Hợp đồng uỷ quyền giữa bên uỷ quyền: ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Diệu H và bên được uỷ quyền: ông Thạch H1, được Văn phòng C, Quyền số 03, ngày 28/07/2020/CC-SCC/HĐGD). Hai bên thoả thuận lãi suất là 5%/tháng, không thoả thuận thời hạn vay, lãi trả hàng tháng, việc thoả thuận như trên chỉ nói miệng chứ không lập thành văn bản. Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, bà H1, ông T1 đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà cho ông Thạch H1 quản lý và ông Thạch H1 đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho bà H1, ông T1 nhận (việc giao nhận tiền cũng như giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không lập thành biên bản). Sau khi vay tiền, bà H1 và ông T1 đã đóng lãi cho ông Thạch H1 liên tục từ tháng 8/2020 đến tháng 9/2021 với tổng số tiền lãi là 70.000.000 đồng, việc đóng lãi không lập thành biên bản.

Đến tháng 10/2021 (bà H1 không nhớ rõ ngày nào) thì ông Thạch H1 có liên lạc với bà H1 và nói là muốn thu hồi vốn nhưng bà H1 và ông T1 không có tiền nên ông Thạch H1 giới thiệu bà H1 cầm Giấy chứng nhận QSDĐ nói trên cho ông G H để vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất là 4.000.000 đồng/tháng, thời gian cầm là 24 tháng và bà H1, ông T1 đồng ý. Cũng trong tháng 10/2021, bà H1 và ông Thạch H1 đến nhà của ông Giang Hải Â, tại đây ông Â đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho bà H1 nhận và ông Thạch H1 giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/07/2020 cho ông Â giữ, việc giao nhận tiền và giao nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có làm biên nhận. Ngay sau khi bà H1 nhận tiền từ ông Â, bà H1 trả cho ông Thạch H1 số tiền 100.000.000 đồng tại nhà của ông Giang Hải Â. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng, bà H1 và ông T1 cùng sử dụng. Sau khi vay, bà H1 đã đóng lãi cho ông Giang Hải Â được 03 lần, mỗi lần 4.000.000 đồng, tổng cộng là 12.000.000 đồng. Sau đó, bà H1 nhiều lần yêu cầu viết biên nhận thì đến khoảng tháng 02/2022 ông Giang Hải Â mới viết biên nhận đã nhận lãi của bà H1 và bà H1 đã giao nộp biên nhận cho Toà án. Biên nhận này do ông Giang Hải Â viết, bà H1 chỉ nhớ khoảng tháng 02/2022, bà H1 không nhớ ngày tháng. Sau khi viết biên nhận thì ông Â giao cho bà H1 giữ, trong quá trình quản lý, con của bà H1 còn nhỏ, không biết nên đã xé đôi biên nhận trên.

Khi thoả thuận vay tiền của ông Â, giữa bà H1, ông T1 với ông Thạch H1 không có đề cập đến hợp đồng uỷ quyền ngày 28/7/2020 do bà H1, ông T1 nghĩ rằng đã tất toán hết nợ với ông Thạch H1 thì hợp đồng này đương nhiên hết hiệu

lực nên các bên không đến Văn phòng C để huỷ hợp đồng uỷ quyền ngày 28/7/2020.

Đến khoảng tháng 4/2022 bà H1 có đem số tiền 200.000.000 đồng để trả lại cho ông A và yêu cầu ông A trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 nhưng ông A cứ hứa hết lần này đến lần khác và yêu cầu bà H1 phải đóng đủ tiền lãi của 24 tháng mới giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 9/2022 thì bà H1 phát hiện ông Thạch H1 ký kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà và ông T1 cho ông Nguyễn Phương T2.

Bà H1 thống nhất với hiện trạng, số đo tứ cận, diện tích phần đất theo đo đạc thực tế và thống nhất với hiện trạng tài sản có trên đất theo như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án. Theo bà H1, toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của ông bà, nhà và đất do ông T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng, gồm:

- Nhà chính: diện tích  $4,4\text{m} \times 13,86\text{m} = 60,896\text{m}^2$ , kết cấu khung độc lập, nền gạch men, tường gạch 10, mái tole, trần thạch cao, nhà sửa chữa năm 2021.

- Nhà xe: diện tích  $4,6\text{m} \times 9,7\text{m} = 44,62\text{m}^2$ , kết cấu khung độc lập, nền tráng xi măng, tường gạch 10, mái tole, không trần.

- Bếp: diện tích  $2,15\text{m} \times 4,6\text{m} = 9,89\text{m}^2$ , nền gạch men, tường gạch 10, mái tole, không trần.

- Nhà vệ sinh: diện tích  $4\text{m} \times 2,9\text{m} = 11,6\text{m}^2$ , nền gạch men, tường gạch 10, mái tole, không trần.

Bà H1 thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp mà Công ty Cổ phần T6 – Chi nhánh miền T đưa ra là 1.036.825.000 đồng (trong đó: quyền sử dụng đất có giá 550.195.600 đồng và công trình xây dựng trên đất có giá là 486.629.155 đồng).

Đối với hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng giữa bà H1, ông T1 với ông Thạch H1, đến tháng 10/2021 bà H1 đã thanh toán toàn bộ số tiền vốn và lãi vay cho ông Thạch H1, do đó, bà H1 không yêu cầu Toà án xem xét lại.

*Nay bà Nguyễn Thị Diệu H yêu cầu Toà án giải quyết:*

- Tuyên bố giao dịch cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/07/2020 giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Giang Hải A vô hiệu, bà Nguyễn Thị Diệu H đồng ý giao trả lại số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Giang Hải A.

- Tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 053176 giữa bên uỷ quyền ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Diệu H và bên được uỷ quyền ông Thạch H1 được Văn Phòng C, Quyền số 03, ngày 28/07/2020/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Diệu H và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Phương T2 được Văn Phòng C1, Quyền số 01, ngày 03/11/2021 vô hiệu.

Bà H không yêu cầu Toà án xem xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu cũng như không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong vụ án này.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Thạch H1 là ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Vào ngày 28/07/2020 bà H1 có đến gặp ông H1 để vay tiền với sự thỏa thuận như sau: Bà H1 vay 100.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, khi nào bà H1 có tiền sẽ tất toán với nhau, nếu ông Thạch H1 có nhu cầu thu hồi vốn thì cho hay để cả hai thực hiện (việc cho vay và thoả thuận lãi suất chỉ nói miệng, không có làm biên nhận) và để tạo niềm tin, bà H1 và ông Thạch H1 có làm Hợp đồng uỷ quyền đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 053176 giữa bên uỷ quyền ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Diệu H và bên được uỷ quyền ông Thạch H1 được Văn Phòng C, Quyền số 03, ngày 28/07/2020/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký hợp đồng, bà H1 giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/07/2020 cho ông Thạch H1 giữ.

Sau khi vay, bà H1 đã đóng lãi cho ông Thạch H1 đến tháng 7/2021 được số tiền 36.000.000 đồng, việc đóng lãi không làm biên nhận, sau đó thì bà H1 chậm đóng lãi nên tháng 10/2021, ông H1 đề nghị thu hồi vốn theo thỏa thuận ban đầu. Việc bà H1 cho rằng, lãi suất 5%/tháng và đã đóng lãi cho ông Thạch H1 được số tiền 70.000.000 đồng là không đúng.

Giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Thạch H1, ông Giang Hải Ân và ông Nguyễn Phương T2 có mối quan hệ như thế nào thì ông D không rõ. Vào ngày 03/11/2021, bà H1 đề nghị ông Thạch H1 đứng ra lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phương T2 với giá 200.000.000 đồng nhằm trả cho ông Thạch H1 100.000.000 đồng và tiền lãi 6.000.000 đồng. Việc bà H1 cho rằng ông Thạch H1 đứng ra giới thiệu ông Giang Hải Ân cho bà H1 để vay tiền và cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như việc ông H1 tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Phương T2 là không đúng sự thật vì ông Thạch H1 ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T2 là theo yêu cầu của bà H1.

Cũng trong ngày 03/11/2021, ông Thạch H1, ông Giang Hải Ân và ông Nguyễn Phương T2 cùng nhau đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 125,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, với giá 200.000.000 đồng. Khi đó, chỉ có ông H1 và ông T2 vào Văn phòng Công chứng Trần Văn N2 để ký tên còn ông

Giang Hải Ân đợi ở ngoài xe. Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, ông Thạch H1 có điện thoại với bà H1 và mẹ của bà H1, nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày này. Sau khi ký tên xong, ông Thạch H1 giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/07/2020 cho ông Nguyễn Phương T2 giữ và ông H1 không có nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông T2 mà ông H1 ra xe đậu trước Văn phòng Công chứng Trần Văn N2, ông Giang Hải Ân đưa cho ông H1 106.000.000 đồng (thanh toán tiền gốc và lãi mà bà H1 đã vay của ông H1), việc giao nhận tiền không có làm biên nhận.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 (theo ý của bà H1 và mẹ của bà H1) đến nay ông Thạch H1 không giao dịch với bà H1, cũng như ông T2 nữa.

Ông H1 thống nhất với hiện trạng, số đo tứ cận, diện tích phần đất theo đo đạc thực tế và thống nhất với hiện trạng tài sản có trên đất theo như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án và thống nhất với giá trị tài sản tranh chấp mà Công ty Cổ phần T6 – Chi nhánh miền T đưa ra là 1.036.825.000 đồng (trong đó: quyền sử dụng đất có giá 550.195.600 đồng và công trình xây dựng trên đất có giá là 486.629.155 đồng).

*Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Thạch H1 có ý kiến như sau:*

Đối với hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng giữa bà H1, ông T1 với ông Thạch H1, đến tháng 10/2021 bà H1 đã thanh toán toàn bộ số tiền vốn và lãi vay cho ông Thạch H1, do đó, ông Thạch H1 không yêu cầu Tòa án xem xét lại.

- Đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/07/2020 giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Giang Hải Ân vô hiệu, bà Nguyễn Thị Diệu H đồng ý giao trả lại số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Giang Hải Ân, không có liên quan đến ông Thạch H1 nên ông H1 không có ý kiến.

- Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền giữa bên uỷ quyền ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Diệu H và bên được uỷ quyền ông Thạch H1 được Văn phòng C, Quyền số 03, ngày 28/07/2020/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Diệu H (do ông Thạch H1 đại diện ký) và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Phương T2 được Văn Phòng C1, Quyền số 01, ngày 03/11/2021 vô hiệu thì ông Thạch H1 không đồng ý. Vì khi giao kết hợp đồng các bên đều thống nhất ý chí và tự nguyện đi đến việc ký kết hợp đồng. Việc ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T2 cũng là theo yêu cầu của bà H1.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/6/2023, bị đơn ông Giang Hải Á trình bày:*

Ông Giang Hải Á với bà H1, ông T1, ông Thạch H1, ông T2 không có mối quan hệ họ hàng. Ông Á biết bà H1, ông T1, ông H1 và ông T2 do có cho bà H1, ông T1 vay tiền, ông T2 là người nhận chuyển nhượng đất của bà H1, còn ông Thạch H1 là bạn làm ăn.

Vào đầu tháng 11 năm 2021, ông Á được người quen giới thiệu là bà H1 và ông T1 có vay của ông Thạch H1 số tiền 100.000.000 đồng nhưng không có khả năng trả nợ, nay ông Thạch H1 có nhu cầu thu hồi vốn nên ông Á đồng ý cho bà H1 và ông T1 vay số tiền 100.000.000 đồng để trả cho ông H1 và để bà H1 và ông T1 tiêu xài. Khi đó, ông Á với bà H1, ông T1 thoả thuận vay 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, lãi trả hàng tháng, thời hạn vay là 02 năm, điều kiện là bà H1, ông T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 125,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng mà ông bà đứng tên cho ông Nguyễn Phương T2 và bà H1, ông T1 đồng ý. Vào ngày 03/11/2021, ông Á cùng với ông Thạch H1 đến Văn phòng Công chứng Trần Văn N2 để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T2 (ông Á không biết ông T2 mà chỉ biết tên thông qua bà Hoa N3), việc ông Á với bà H1, ông T1 thoả thuận vay tiền có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có làm thành biên nhận do ông Á viết, với nội dung “*Tôi tên Giang Hải Á có nhận số tiền đóng lãi của chị Nguyễn Thị Diệu H đóng lãi 4.000.000 đồng cầm cố tài sản 200.000.000 đồng*”, đồng thời giữa ông Á với bà H có thoả thuận miệng là nếu trong thời hạn 02 năm, bà H không đóng lãi đầy đủ thì ông Á được toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất mà bà H đã cầm cố. Sau khi vay tiền, bà H chỉ đóng lãi cho ông Á được số tiền 12.000.000 đồng thì ngưng không đóng lãi nữa. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2, mặc dù trên hợp đồng ghi bên người đại diện là ký tên là ông Thạch H1 nhưng ông Á là người trực tiếp nhận tiền (thông qua bà Hoa N3), ông T2 đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông Á nhận nhưng trên hợp đồng chỉ ghi số tiền là 200.000.000 đồng.

Nay bà H1 yêu cầu tuyên bố việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 200.000.000 đồng giữa ông Á và bà H1 vô hiệu thì ông Á đồng ý. Ông Á yêu cầu bà H1 có trách nhiệm trả cho ông số tiền đã vay 200.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi nhưng bà H1 phải đưa thêm cho ông Á số tiền 80.000.000 đồng mà bà H1 đã hứa hỗ trợ cho ông Á. Sau đó, ông Á sẽ liên hệ với bà Hoa N3 (người trực tiếp thoả thuận việc chuyển nhượng với ông Á chứ không phải ông Nguyễn Phương T2) để thương lượng việc hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền giữa bà H1, ông T1 với ông Thạch H1 vô hiệu thì ông Á không có ý kiến .

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1, ông T1 (ông Thạch H1 đại diện ký) với ông Nguyễn Phương T2 vô hiệu thì ông Á chưa có ý kiến. Ông Á sẽ liên hệ với bà Hoa N3 và cung cấp thông tin ý kiến của mình cho Toà án sau. Ông Á sẽ cung cấp họ và tên đầy đủ và địa chỉ hiện nay của bà Hoa N3 cho Toà án sau.

*Người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1 là ông Võ Minh T trình bày:* Ông T1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H1 và không trình bày bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phương T2 trình bày:*

Vào khoảng tháng 10/2021, ông T2 được người quen là bà Lâm Thị Hoa N4 (N), địa chỉ: Quán C2 tại số I đường L, Khóm D, Phường E, thành phố S giới thiệu là bà H1 và ông T1 có nhu cầu vay tiền và thế chấp đất để vay số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận 3%/tháng (tương đương 21.000.000 đồng/tháng), khi ông T2 giao tiền thì phía bà H1, ông T1 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 125,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 ngày 08/07/2020, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Nguyễn Thanh T1 (kèm theo căn nhà gắn liền trên đất) cho ông T2, đồng thời nếu phía bà H không đóng lãi cho ông T2 đầy đủ trong thời hạn 01 năm thì thửa đất trên sẽ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T2 và ông T2 được chuyển sang tên của mình, việc thoả thuận như trên chỉ nói miệng chứ không làm văn bản. Ông T2 không biết bà H và ông T1 là ai mà ông T2 chỉ biết bà Hoa N, mọi thoả thuận vay tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng đều thông qua bà Hoa N.

Đến ngày 03/11/2021, ông T2 cùng với bà Hoa N ông Thạch H1 và ông Giang Hải Á (không có mặt bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Nguyễn Thanh T1) đến Văn phòng Công chứng Trần Văn N2 để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông H yêu cầu ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Sau khi ký tên xong, ông T2 cùng bà Hoa N, ông Á, ông H ra quán cà phê đối diện Văn phòng Công chứng Trần Văn N2, tại đây ông T2 đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng cho ông Thạch H1 nhận, việc giao nhận tiền không có làm biên nhận.

Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 03/11/2021 thì bà Hoa N có đưa cho ông T2 tiền lãi được 06 lần (mỗi lần 21.000.000 đồng, tổng cộng tiền lãi mà ông T2 đã nhận là 126.000.000 đồng), thì ngưng không đóng nữa cho đến nay, việc giao nhận tiền không có làm biên nhận; chưa trả tiền vốn vay. Theo lời của bà Hoa N nói thì tiền này do ông Giang Hải Á đưa cho ông T2. Nay ông Giang Hải Á cho rằng số tiền 700.000.000 đồng này, ông là người nhận thông qua bà Hoa N4 thì ông T2 cũng không có ý kiến.



Đến ngày 29/11/2021, ông T2 được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 977183, số vào sổ cấp GCN: CS06967 tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, diện tích 125,3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Mặc dù, việc ông T2 với ông Thạch H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng nhưng các bên có thoả thuận là ông T2 được quyền làm thủ tục sang tên của mình, khi nào phía bà H1 trả đủ số tiền 700.000.000 đồng thì ông T2 sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho phía bà H1.

Sau khi được cấp giấy khoảng 05 đến 06 tháng thì ông T2 đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên cầm cho ông Dương Thanh T3 để vay số tiền 400.000.000 đồng.

Ông T2 không có ý kiến hay yêu cầu gì về hiện trạng, số đo tứ cận, diện tích phần đất, cũng như giá trị tài sản tranh chấp mà Công ty Cổ phần T6 – Chi nhánh M đưa ra.

*Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T2 có ý kiến như sau:*

Ông T2 đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ông T2 không làm đơn để yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa ông T2 với ông Thạch H1, ông Giang Hải Ân, cũng như không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại trong cùng vụ án này. Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 977183, số vào sổ cấp GCN: CS06967 ngày 29/11/2021 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, diện tích 125,3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, người sử dụng đất: Nguyễn Phương T2; hiện ông Nguyễn Thanh T5 đã giao trả lại cho ông T2 và ông T2 đã mang đi cầm cố cho người khác để vay tiền, việc vay tiền và cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ nói bằng miệng chứ không có lập thành biên bản, nhưng ông T2 từ chối cung cấp thông tin về số tiền vay và người nhận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Thanh D1 trình bày:*

Văn Phòng C có công chứng hợp đồng uỷ quyền, số công chứng 3122, Quyền số 03, ngày 28/07/2020/CC-SCC/HĐGD giữa bên uỷ quyền ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Diệu H và bên được uỷ quyền: ông Thạch H1. Các giấy tờ tùy thân và giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hợp lệ, chữ ký giữa các bên giao kết trong hợp đồng là chữ ký thực của các bên giao kết hợp đồng. Văn phòng C công chứng hợp đồng uỷ quyền đúng theo trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 20/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh T3 trình bày:* Ông T3 với ông Nguyễn Phương T2 là họ hàng xa, ông T3 thừa nhận trước đây, ông T2 có nhờ ông T3 giữ gìn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 977183, số vào sổ cấp GCN: CS06967 ngày 29/11/2021 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, diện tích 125,3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, người sử dụng đất: Nguyễn Phương T2 để mượn của ông T3 một số tiền để làm ăn, thời hạn vài ngày. Sau đó, ông T2 đã trả lại tiền cho ông T3 và ông T3 đã giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông T2 nhận (việc ông T2 với ông T3 giao nhận tiền và giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có lập thành biên bản). Đến nay ông T3 không còn giữ giấy tờ gì liên quan đến vụ án, ông không có quyền lợi, hay nghĩa vụ gì trong vụ án này do đó, ông T3 đề nghị Tòa án xem xét không đưa ông tham gia tố tụng trong vụ án.

*Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Hoa N (N) và Văn phòng C1:* Tòa án đã cấp, tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; các Thông báo thụ lý yêu cầu độc lập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; giấy triệu tập; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thông báo giá và các văn bản tố tụng khác cho bà N và Văn phòng công chứng Trần Văn N2 biết nhưng bà N không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Đối với Văn phòng công chứng Trần Văn N2 đã có đơn xin vắng mặt lập ngày 03/01/2023 và cung cấp Toàn bộ hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Diệu H và bên nhận chuyển nhượng: ông Nguyễn Phương T2 được Văn Phòng C1, Quyền số 01, ngày 03/11/2021 cho Tòa án.

*\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:*

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Thạch H1, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, Văn phòng công chứng Trần Văn N2 đã thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68; 70, 71, 73 và 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn ông Giang Hải A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không thực hiện đúng theo

quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **Về tố tụng:**

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H với ông Giang Hải Á vô hiệu, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng gồm Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 với ông Thạch H1 lập ngày 28/7/2020 tại Văn phòng C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 (do ông Thạch H1 đại diện) với ông Nguyễn Phương Trung 1 ngày 03/11/2021 tại Văn phòng C1 vô hiệu. Bị đơn ông Thạch H1 và ông Giang Hải Á đều cư trú tại thành phố S. Căn cứ vào khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp tuyên bố giao dịch cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuyên bố các hợp đồng gồm hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Giang Hải Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị Hoa N (N), ông Dương Thanh T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thanh D1, Văn phòng C1 vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

#### **Về nội dung vụ án:**

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 với ông Thạch H1 lập ngày 28/7/2020 tại Văn phòng C vô hiệu, thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 và ông Thạch H1 ngày 28/7/2020 được lập thành văn bản, được Văn phòng C, quyền số 03 ngày 28/7/2020. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tự giao kết hợp đồng, tự nguyện ký tên và ghi đầy đủ họ tên vào hợp đồng. Do đó, hình thức và chủ thể ký kết hợp đồng là hợp pháp.

[3.2] Tuy nhiên, bà H1, ông T1 và ông Thạch H1 đều xác định việc các bên ký hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020 là để đảm bảo cho việc ông Thạch H1 cho bà H1 và ông T1 vay số tiền 100.000.000 đồng, việc vay tiền không có làm biên nhận, đến tháng 10/2021 thì bà H1 đã thanh toán toàn bộ số tiền vốn vay và lãi vay cho ông Thạch H1 căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

[3.3] Như vậy, có căn cứ để xác định việc bà H1, ông T1 với ông H1 ký hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020 thực chất là để đảm bảo cho việc bà H1, ông T1 vay của ông Thạch H1 số tiền 100.000.000 đồng nên hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng, theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

[3.4] Theo quy định trên thì Hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020 vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và Hợp đồng vay giữa bà H1, ông T1 với ông H1 có hiệu lực. Bà H1, ông T1 và ông Thạch H1 đều thừa nhận hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng giữa ông bà đã hoàn thành, các bên đều không yêu cầu Tòa án xem xét lại nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H với ông Giang Hải Á vô hiệu, thấy rằng:

[4.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H đã cung cấp cho Tòa án Biên nhận không ghi ngày tháng năm có nội dung “*Tôi tên Giang Hải Á có nhận của Nguyễn Thị Diệu H số tiền đóng lãi là 4.000.000 đồng cầm cố tài sản 200.000.000 đồng, theo thỏa thuận là 24 tháng hoàn trả tiền và tài sản, ngày 16-01-2022 đã nhận; ngày 16-02-2022 đã nhận; ngày 16-03-2022 đã nhận*” (tại Bút lục số 50). Theo nguyên đơn, do không có tiền để trả cho ông Thạch H1 nên ông Thạch H1 giới thiệu bà H1, ông T1 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/07/2020 cho ông Giang Hải Á để vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất là 4.000.000 đồng/tháng, thời gian vay là 24 tháng, việc vay tiền, cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lập thành văn bản, do ông Á tự viết. Trong khi đó, phía bị đơn ông Á cho rằng, ông Á có cho bà H1, ông T1 vay số tiền 200.000.000 đồng, với thoả thuận như bà H1 trình bày nhưng điều kiện là bà H1, ông T1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 125,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng mà ông bà

đứng tên cho ông Nguyễn Phương T2 (*việc thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2 chỉ nói miệng*). Đối với Biên nhận không ghi ngày tháng năm có nội dung “*Tôi tên Giang Hải Á có nhận của Nguyễn Thị Diệu H số tiền đóng lãi là 4.000.000 đồng cầm cố tài sản là 200.000.000 đồng theo thỏa thuận là 24 tháng hoàn trả tiền và tài sản*” là do ông viết cho bà H để làm tin việc vay tiền có cầm cố tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/7/2020.

[4.2] Xét thấy, nội dung của Biên nhận do ông Giang Hải Á viết chỉ thể hiện việc cầm cố tài sản nhưng không nói rõ là tài sản gì, không được bên cầm cố và bên nhận cầm cố ký tên, không ghi rõ thời gian lập nên hình thức của hợp đồng không hợp pháp.

[4.3] Về đối tượng của hợp đồng cầm cố: trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H và bị đơn ông Á đều xác định đối tượng cầm cố theo biên nhận trên là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, diện tích 125,3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do bà H và ông T1 đứng tên người sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*” nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản. Mặt khác, theo quy định tại Điều 309 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ*”. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản nên không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố tài sản.

[4.4] Về chủ thể ký kết hợp đồng, thấy rằng tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai*”. Do đó, người sử dụng đất, không có quyền cầm cố quyền sử dụng đất.

[4.5] Ngoài ra, bà H, ông T1 và ông Á đều xác định việc ông bà thỏa thuận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo biên nhận do ông Á viết là để đảm bảo cho việc bà H, ông T1 vay của ông Á số tiền 200.000.000 đồng.

[4.6] Như vậy, Biên nhận cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H với ông Giang Hải Á vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay số tiền 200.000.000 đồng giữa bà H, ông T1 với ông Á theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.7] Do việc cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà H với ông A vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và hợp đồng vay số tiền 200.000.000 đồng giữa bà H, ông T1 với ông A có hiệu lực. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của ông Giang Hải A về việc đồng ý cho bà H, ông T1 trả số tiền vốn vay 200.000.000 đồng, không tính lãi theo biên bản ghi lời khai của ông A ngày 19/6/2023 (Tờ bút lục số 79 đến 82). Thấy rằng, mặc dù tại Biên bản ghi lời khai ngày 19/6/2023, bị đơn ông A trình bày ông yêu cầu bà H có trách nhiệm trả cho ông số tiền đã vay 200.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi nhưng ông A kèm theo yêu cầu là bà H phải đưa thêm cho ông A số tiền 80.000.000 đồng mà bà H đã hứa hỗ trợ cho ông A, tại phiên tòa ông A vắng mặt nên phía nguyên đơn đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của ông A về việc đồng ý cho bà H trả số tiền vốn vay 200.000.000 đồng, không trả lãi là không có căn cứ. Đối với số tiền vay này, Tòa án đã thông báo cho ông A làm đơn phản tố để yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này (Bút lục số 77a) nhưng ông A không có đơn nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Trường hợp ông A có yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Nguyễn Thanh T1 trả lại số tiền vay 200.000.000 đồng thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[5] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 (do ông Thạch H1 đại diện) với ông Nguyễn Phương Trung 1 ngày 03/11/2021 tại Văn phòng C1 vô hiệu, thấy rằng:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 (do ông Thạch H1 đại diện) với ông Nguyễn Phương T2 ngày 03/11/2021 được lập thành văn bản, được Văn phòng C1, quyền số 01/2021 ngày 03/11/2021. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tự giao kết hợp đồng, tự nguyện ký tên và ghi đầy đủ họ tên vào hợp đồng. Mặc dù, ông Thạch H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phương T2 là được uỷ quyền của bà H1, ông T1. Nhưng hợp đồng uỷ quyền vô hiệu như đã phân tích trên nên ông Thạch H1 không có tư cách chủ thể để ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương T2.

[5.2] Mặt khác, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2021 là quyền sử dụng đất diện tích 125,3m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Mặc dù, tại thời điểm giao dịch, phần đất này không có ai tranh chấp, không bị ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, trên phần đất nói trên có căn nhà kiên cố của bà H1, ông T1 (Kết cấu khung độc lập, nền gạch men, tường 10, mái tole, trần thạch cao và một số công trình phụ khác) nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và ông T2

không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất. Ngoài ra, theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020 thì bà H1, ông T1 chỉ ủy quyền cho ông H1 về phần đất chứ không ủy quyền đối với phần tài sản là nhà ở và các công trình xây dựng khác gắn liền trên đất. Do đó, ông H1 không có quyền định đoạt đối với phần tài sản là nhà ở và các công trình xây dựng khác gắn liền trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà H1, ông T1. Như vậy, khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà có tài sản gắn liền trên đất nhưng lại không thỏa thuận về tài sản trên đất thì quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng sử dụng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

[5.3] Ngoài ra, ông Nguyễn Phương T2 cho rằng, việc ông với ông Thạch H1 ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2021 là để đảm bảo cho việc ông T2 cho ông Giang Hải Á và ông Thạch H1 vay số tiền 700.000.000 đồng (thông qua bà Hoa N (N)) chứ thực tế ông T2 không biết nhà và đất ở đâu và ông đã giao số tiền vốn vay 700.000.000 đồng cho ông Thạch H1 nhận. Tuy nhiên, khi các bên công chứng hợp đồng thì phía ông Thạch H1 yêu cầu ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 03/11/2021 thì bà Hoa N có đưa cho ông T2 tiền lãi được 06 lần, mỗi lần 21.000.000 đồng, tổng cộng tiền lãi mà ông T2 đã nhận là 126.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không có làm biên nhận; chưa trả tiền vốn vay. Theo lời của bà Hoa N nói thì tiền này do ông Giang Hải Á đưa để trả lãi cho ông T2. Ông T2 không biết bà H1, ông T1 là ai. Trong khi đó, bị đơn ông Thạch H1 cho rằng việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T2 là theo yêu cầu của bà H1 để bà H1 thanh toán cho ông số tiền vay 100.000.000 đồng (theo hợp đồng vay ngày 28/7/2020) chứ ông Thạch H1 không biết ông T2 và không có nhận tiền từ ông T2 nhưng phía bà H1, ông T1 cho rằng ông, bà không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H1 và ông T2. Trong khi đó, phía ông Giang Hải Á cho rằng, khi bà H1, ông T1 vay của ông Á số tiền 200.000.000 đồng thì bà H1, ông T1 đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng và ông Á cũng thừa nhận đã nhận tiền vay từ ông T2 số tiền 700.000.000 đồng, ông cũng là người đóng tiền lãi cho ông T2 thông qua bà Hoa N (N). Như vậy, qua lời trình bày của bà H1, ông T1, ông Thạch H1, ông Á và ông T2 có cơ sở xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 (do ông Thạch H1 đại diện) với ông Nguyễn Phương Trung 1 ngày 03/11/2021 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền giữa ông Nguyễn Phương T2 với ông Thạch H1 và ông Giang Hải Á quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.4] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 (do ông Thạch H1 đại diện) với ông Nguyễn Phương Trung 1 ngày 03/11/2021 tại Văn phòng C1 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 và vô hiệu do giả tạo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5.5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông T1 (do ông Thạch H1 đại diện) với ông T2 vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và Hợp đồng vay tiền giữa ông Nguyễn Phương T2 với ông Thạch H1 và ông Giang Hải Ân có hiệu lực. Tuy nhiên, ông Nguyễn Phương T2 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong cùng vụ án này nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Trường hợp ông Nguyễn Phương T2 có tranh chấp với ông Thạch H1 và ông Giang Hải Ân về số tiền vay 700.000.000 đồng thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

[6] Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có ý kiến hay yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu sẽ không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt các quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch đó được xác lập.* 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên sẽ khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”, như vậy:

[6.1] Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020, giữa bà H1, ông T1 với ông Thạch H1 các bên đều thừa nhận không thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo hợp đồng nên không phát sinh việc hoàn trả.

[6.2] Đối với giao dịch cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H với ông Giang Hải Ân, thấy rằng: Bà H và ông Ân đều thừa nhận, bà H đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/07/2020; tên người sử dụng đất: Ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Diệu H cho ông Giang Hải Ân nhận. Tuy nhiên, khi ông Thạch H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2 thì ông H1 đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông T2 nhận. Hiện nay, ông T2 đã hoàn tất thủ tục chính lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 977183, số vào sổ cấp GCN: CS06967 ngày 29/11/2021 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, diện tích



125,3m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng nên không có cơ sở để buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, ông T2 cho rằng hiện nay ông T2 đã đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cầm cố cho người khác để vay tiền, việc vay tiền và cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ nói miệng, không lập thành biên bản và ông T2 từ chối cung cấp thông tin liên quan nên Tòa án không có cơ sở để xem xét.

[6.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2021, giữa bà H1, ông T1 (do ông Hiện đại d) với ông T2 thấy rằng, đối tượng là quyền sử dụng đất diện tích 125,3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng hiện do ông Nguyễn Thanh T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Các bên thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 700.000.000 đồng, chứ không có giao nhận tiền theo giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 200.000.000 đồng nên không phát sinh việc hoàn trả.

[7] Do hợp đồng ủy quyền ngày 28/7/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2021 vô hiệu nên bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh biến động hoặc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[8] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án ban hành Thông báo số 03/TB-TA ngày 04/7/2023 về việc làm đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho các đương sự trong vụ án biết nhưng phía nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không có văn bản trả lời cho Tòa án. Tại phiên tòa phía nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Thạch H1 là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phương T2 không yêu cầu bồi thường thiệt hại trong cùng vụ án này nên Tòa án không xem xét về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của hợp đồng vô hiệu. Các đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ án khác.

[9] Như đã phân tích trên, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Thạch H1 và ông Giang Hải Á phải liên đới chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá là 13.880.750 đồng. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H đã nộp tạm ứng trước nên sau khi ông Thạch H1 và ông Giang Hải Á nộp thì hoàn trả lại cho bà H1.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn ông Thạch H1 và ông Giang Hải Á phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 900.000 đồng.

[12] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 11 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 122, 123, 124, 131, 309, 408, của Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 16 Điều 3, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 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, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 với ông Thạch H1 ngày 28/7/2020 được Văn phòng C, quyền số 03 ngày 28/7/2020 vô hiệu.

- Tuyên bố giao dịch cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 053176, vào sổ cấp GCN: CS06258 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh S cấp ngày 08/07/2020 giữa bà Nguyễn Thị Diệu H và ông Giang Hải Á vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Diệu H, ông Nguyễn Thanh T1 (do ông Thạch H1 đại diện) với ông Nguyễn Phương T2, được Văn phòng C1, quyền số 01/2021 ngày 03/11/2021 vô hiệu.

2. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diệu H về việc đồng ý trả cho ông G Hải Âu số tiền vốn vay đã nhận 200.000.000 đồng, do ông Giang Hải Á không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Thạch H1 và ông Giang Hải Á phải liên đới chịu số tiền là 13.880.750 đồng. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H đã nộp tạm ứng trước nên sau khi ông Thạch H1 và ông Giang Hải Á liên đới nộp thì hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Diệu H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Thạch H1 và ông Giang Hải A phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 900.000 đồng.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Diệu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.900.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000836 ngày 15/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, Điều 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- Lưu HSVA.

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

**Lâm Thị Kim Hằng**