

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BẾN CÁT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 26/2022/DSST

Ngày: 02-6-2022

V/v kiện đòi tài sản và yêu cầu  
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lại Thị Ngọc Bích.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lương Thanh Nhàn.
2. Ông Lục Kim Thanh.

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Lê Thị Hiền - Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tham gia phiên tòa:* Ông Võ Văn Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021 về việc “Kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2022/QĐST-DS ngày 13/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2022/QĐST-DS ngày 11/5/2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Kim Q, sinh năm 1966; địa chỉ thường trú: Ấp H, xã P, thị xã P, tỉnh B; địa chỉ liên lạc: Số 9/13 Phan Đ, phường C, thành phố T, tỉnh B. Có mặt.

*Bị đơn:* Ông Phan Văn H, sinh năm 1969 và bà Đỗ Thị N, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ thường trú: Ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh B. Vắng mặt.

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

1. Bà Mai Thị Tuyết N1, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: Ấp H, xã P, thị xã P, tỉnh B. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Cao Văn N2, sinh năm 1968;

3. Anh Cao Anh T, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ thường trú: Khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh B.

Ông N2 và anh T có đơn xin xét xử vắng mặt.

#### 4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 09, Tháp A, Tòa nhà trung tâm Hành chính tỉnh, phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bạch Thanh T1 – Phó Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát. Theo Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2021. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q trình bày:*

Ông Q và bà N1 kết hôn năm 1991 tại UBND xã P, huyện P, tỉnh S (nay là tỉnh B). Quá trình chung sống, ông Q và bà N1 có tạo lập được một số tài sản chung trong đó có 01 căn nhà cấp bốn xây dựng trên phần đất diện tích đất 301m<sup>2</sup>, thửa 51, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BD869813, sổ vào sổ CH02684 ngày 21/4/2011 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1. Năm 2013, ông Q chấp hành hình phạt tù tại Trại giam An Phước. Ngày 26/4/2014, bà N1 có làm giấy giao nhà và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02684 cho ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N để nhận số tiền 1.400.000.000 đồng, khi nào ông Q về sẽ trả tên lại.

Nay nguyên đơn ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N trả lại 01 căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m<sup>2</sup>, thửa 51, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BD869813, sổ vào sổ CH02684 ngày 21/4/2011 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1; ông Q đồng ý trả lại cho ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 26/8/2014 cho đến khi xét xử sơ thẩm; trường hợp ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên.

*Đối với bị đơn ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N bao gồm: Thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho bị đơn ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N theo hình thức niêm yết đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản

trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

*- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2020, bà N1 trình bày:*

Bà N1 và ông Q trước đây là vợ chồng, kết hôn năm 1991 tại UBND xã P, huyện P, tỉnh S (nay là tỉnh B). Đến năm 2018 thì bà N1 và ông Q ly hôn.

Trong thời kỳ hôn nhân, bà N1 và ông Q có tạo lập được một số tài sản chung trong đó có 01 căn nhà cấp bốn xây dựng trên phần đất diện tích đất 301m<sup>2</sup>, thửa 51, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH02684 ngày 21/4/2011 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1.

Quá trình chung sống, bà N1 và ông Q có vay mượn tiền của ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N. Số tiền bao nhiêu bà N1 không nhớ rõ. Thời gian vay đã lâu nên bà N1 không nhớ vay khi nào chỉ nhớ khoảng năm 2012 hoặc năm 2013. Để đảm bảo cho khoản vay trên bà N1 có ký tên vào hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013 tại Văn phòng công chứng Mỹ Phước 1, địa chỉ : Đại lộ Bình Dương, khu phố 2, thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Nội dung việc ký kết là để bà N1 và ông Q giao quyền sử dụng đất diện tích đất 301m<sup>2</sup>, thửa 51, tờ bản đồ số 36 nêu trên cho ông H và bà N để làm tin cho khoản vay chứ không phải ký hợp đồng ủy quyền cho ông H, bà N được quyền chuyển nhượng phần đất trên.

Bà N1 xác định bà N1 có ký tên và lặn tay vào Hợp đồng ủy quyền ngày 3/8/2013 và Giấy Giao nhà ngày 26/8/2014. Tuy nhiên, do bà N1 không đọc kỹ nội dung Hợp đồng nên mới ký tên và lặn tay vào. Bà N1 và ông Q không ủy quyền cho ông H, bà N được quyền chuyển nhượng phần đất trên chỉ là dùng phần đất trên để làm tin cho khoản vay. Năm 2014, bà N1 có ký tên, lặn tay vào giấy Giao nhà ngày 26/8/2014 để giao nhà cho ông H và bà N. Khi bà N1 ký tên, lặn tay vào Giấy giao nhà ngày 26/8/2014 thì ông Q đang chấp hành án phạt tù nên ông Q không biết, bà N1 không báo cho ông Q.

Bà N1 không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án, bà N1 không đề nghị Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ gì, đồng thời không yêu cầu triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng nào khác tham gia tố tụng đối với vụ án này. Bà N1 không có ý kiến gì với toàn bộ, tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

Bà N1 hoàn toàn thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Q. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

*- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2020 và ngày 21/3/2022, ông Cao Văn N2 trình bày:*

Bà Mai Thị Tuyết N1, sinh năm 1970; địa chỉ: Xã P, huyện P, tỉnh Bình P là người được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số BD 869813, số vào sổ CH 02684 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36 tại thị trấn (nay là phường) Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương ngày 21/4/2011.

Ngày 03/8/2013, bà Mai Thị Tuyết N1 và ông Nguyễn Kim Q, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp H, xã P, thị xã P, tỉnh B ký Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất trên cho bà Đỗ Thị N, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh B theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004693 tại Văn phòng Công chứng Mỹ Phước, tỉnh Bình Dương.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền, ông N2 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ bà Đỗ Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003910 ngày 09/6/2015 tại Văn phòng Công chứng Mỹ Phước, tỉnh Bình Dương.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có 01 (một) căn nhà tạm cấp 4 của ông H, bà N. Ngoài ra, không có bất kỳ tài sản nào trên đất. Ông H và bà N thỏa thuận miệng giao nhà cho ông N2 chứ các bên không lập biên bản giao nhận nhà. Sau khi nhận bàn giao nhà đất, ông N2 phá bỏ căn nhà tạm cấp 4 cũ của ông H, bà N để xây dựng 01 căn nhà cấp 4 cho thuê và 01 căn nhà cấp 4 để con trai ông N2 ở. Toàn bộ tài sản trên đất hiện nay đều là của ông N2 tạo lập nên.

Do đó, trước yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N trả lại 01 căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m<sup>2</sup> thuộc thửa số 51, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát (nay là phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát), tỉnh Bình Dương do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1 ngày 21/4/2011 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD9, số vào sổ CH02684; ông Q đồng ý trả lại cho ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 26/8/2014 cho đến khi xét xử sơ thẩm; trường hợp ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên thì ông N2 không đồng ý vì ông N2 đang là chủ sở hữu hợp pháp của quyền sử dụng đất và tài sản trên.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2020, ông N2 có trình bày trên phần đất đang tranh chấp có ông Nguyễn Quốc Cang, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đang thuê 01 căn nhà cấp 4 của ông Nghĩa để bán đồ nội thất; còn 01 căn nhà cấp ông Nghĩa cho con trai tên Cao Anh Tài, sinh năm 1992 và con dâu bà Nguyễn Thị Thanh Nga, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương ở, quản lý nhà đất. Ngoài ra, không có ai ở trên phần đất này. Nay ông Nghĩa xác định lại con dâu ông Nghĩa là Nguyễn Thị Thanh Nga đã dọn đi khỏi nhà, hiện nay sinh sống ở đâu ông Nghĩa không rõ nên không thể cung cấp cho Tòa án.

- *Tại Bản tự khai ngày 21/3/2022, anh Cao Anh T trình bày:*

Anh T là con của ông Cao Văn N2. Ngày 19/8/2015, ông N2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11498 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thị xã B), tỉnh Bình Dương.

Khoảng năm 2019, anh T và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh N3 về sinh sống trên căn nhà tại thửa đất số 51. Khi đến ở anh T và vợ không có sửa chữa, xây dựng gì thêm. Hiện nay, anh T và bà N3 đã chia tay, bà N3 đã dọn khỏi nhà và không biết sinh sống ở đâu nên anh T không cung cấp được cho Tòa án biết. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông Q, anh T thống nhất với ý kiến của ông N2 là không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ba anh T đã nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

- *Tại Công văn số 1452/CV-CNBC ngày 24/9/2021, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày:*

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB168743, số vào sổ CS11489 ngày 19/8/2015 đối với phần đất diện tích 301m<sup>2</sup>, thửa 51, tờ bản đồ số 36 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Cao Văn N2; đất tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh B thực hiện đúng Điều 20 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Trong quá trình xét xử, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát dựa trên các tài liệu, chứng cứ liên quan để nhận định và xét xử đúng theo quy định.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N trả lại 01 căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế tăng 30.3m<sup>2</sup>), thửa 51, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BĐ869813, số vào sổ CH02684 ngày 21/4/2011 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1; ông Q đồng ý trả lại cho ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 26/8/2014 cho đến khi xét xử sơ thẩm; trường hợp ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên.

- Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng trình tự do pháp luật quy định. Nguyên đơn tuân theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ tham gia phiên tòa theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuân theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn

chuẩn bị xét xử Tòa án vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ thu thập: Nhận thấy, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BD869813, số vào sổ CH02684 ngày 21/4/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1 đây là tài sản chung của vợ chồng ông Q và bà N1 hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, ngày 03/8/2013 vợ chồng ông Nguyễn Kim Q và bà Mai Thị Tuyết N1 làm hợp đồng ủy quyền giao toàn quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng đối với thửa đất trên cho vợ chồng ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N tại Văn phòng Công chứng Mỹ Phước là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật và sự tự nguyện của các bên. Theo hợp đồng ủy quyền bà Đỗ Thị N được toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên. Việc bà Đỗ Thị N là người được bà N1 và ông Q ủy quyền hợp pháp trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền số công chứng 004693 ngày 03/8/2013 nên bà N được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Do đó, ông Nghĩa và bà N đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003910 ngày 09/6/2015 là hoàn hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại căn nhà và thửa đất trên, là không có cơ sở. Ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N là không có cơ sở.

Vì vậy, căn cứ Điều 166, 500, 501, 502, 562, 563 Bộ luật dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N trả lại 01 căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế tăng 30.3m<sup>2</sup>) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BD869813, số vào sổ CH02684 ngày 21/4/2011 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1; ông Q đồng ý trả lại cho ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 26/8/2014 cho đến khi xét xử sơ thẩm; trường hợp ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên.

Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất diện tích 301m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế tăng 30.3m<sup>2</sup>) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 36 thì hiện tại ông Cao Văn N2 là chủ sở hữu được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Cao Văn N2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CB168743, sổ vào sổ CS11489 ngày 19/8/2015 dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 003910 ngày 09/6/2015 tại Văn phòng Công chứng Mỹ Phước, tỉnh Bình Dương và Hợp đồng ủy quyền số 004693 ngày 03/8/2013 tại Văn phòng Công chứng M, tỉnh B.

Tòa án đã giải thích và yêu cầu ông Q khởi kiện bổ sung cho phù hợp nhưng ông Q không thực hiện và đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Q xác định không tranh chấp Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 09/6/2015 và không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Cao Văn N2.

Quá trình tố tụng, Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là: “Kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú tại: Ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh B nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về xét xử vắng mặt và đưa người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Tuyết N1, ông Cao Văn N2, anh Cao Anh T và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với chị Nguyễn Thị Thanh N3, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh B: Theo Biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2022, ông Cao Văn N2 và ông Cao Anh T xác định anh T và chị N3 đã chia tay, chị N3 không còn sinh sống trên thửa đất số 51, hiện không rõ địa chỉ chị N3 sinh sống. Nên không cần thiết đưa chị N3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đối với Văn phòng công chứng N: Do nguyên đơn không yêu cầu tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không cần thiết đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Duy L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về chứng cứ

Ngày 13/4/2022, Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ nhưng bị đơn vắng mặt. Tòa án đã có Thông báo kết quả phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ

ngày 13/4/2022 và tổng đạt cho bị đơn nhưng bị đơn không có ý kiến và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ; thống nhất và đồng ý sử dụng chứng cứ các đương sự đã cung cấp cho Tòa án và chứng cứ do Tòa án thu thập trong quá trình tố tụng theo Biên bản giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ ngày 13/4/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Do đó, Tòa án sử dụng chứng cứ nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án và chứng cứ do Tòa án thu thập trong quá trình tố tụng theo biên bản giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ làm cơ sở giải quyết vụ án.

[5] Về nội dung vụ án:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N theo hình thức niêm yết đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N phải chịu hậu quả pháp lý cho việc vắng mặt không có lý do.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N trả lại 01 căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế tăng 30.3m<sup>2</sup>) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BD869813, số vào sổ CH02684 ngày 21/4/2011 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1 thì thấy rằng: Ngày 26/8/2014, giữa bà Mai Thị Tuyết N1 và bà Đỗ Thị N, ông Phan Văn H có lập Giấy giao nhà, theo nội dung giấy giao nhà thì bà N1 giao cho ông H và bà N 01 miếng đất có nhà tạm cấp 4 tọa lạc tại khu phố 2 phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Việc bà N1 giao nhà cho ông H và bà N xuất phát từ Hợp đồng ủy quyền số 004693 ngày 03/8/2013, giữa: Ông Nguyễn Kim Q, bà Mai Thị Tuyết N1 và bà Đỗ Thị N tại Văn phòng Công chứng M, tỉnh Bình Dương.

Xét thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013, các bên tham gia ký kết hoàn toàn tự nguyện và có đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật. Ông Q và bà N1 đều thừa nhận chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Kim Q, Mai Thị Tuyết N1 tại Hợp đồng ủy quyền là chữ ký và chữ viết của ông Q và bà N1. Hợp đồng được cơ quan có thẩm quyền công chứng chứng thực theo quy định, nội dung ủy quyền không vi phạm pháp luật. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền là hợp pháp nên phát sinh hiệu lực và ràng buộc trách nhiệm của các bên tham gia ký kết.

Ông Q cho rằng việc ký Hợp đồng ủy quyền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là để đảm bảo cho khoản vay của ông Q, bà N1 đối với bà N với số tiền 1.400.000.000 đồng nên ông Q đồng ý trả lại cho ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N số tiền 1.400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 26/8/2014 cho đến khi xét xử sơ thẩm nhưng không cung cấp

được tài liệu chứng cứ chứng minh có việc vay tiền giữa ông Q, bà Nở với ông H, bà N nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do hợp đồng ủy quyền có hiệu lực, giữa bà N với ông Q, bà N1 không có văn bản thỏa thuận hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013 đã giao kết nên việc bà N nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản là 01 căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế tăng 30.3m<sup>2</sup>) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 36 để thực hiện công việc được ông Q và bà N1 ủy quyền là phù hợp. Như vậy, ông Q yêu cầu bà N và ông H trả lại tài sản là 01 căn nhà cấp 4 cùng diện tích đất 301m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế tăng 30.3m<sup>2</sup>) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 36 là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu trường hợp ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông Q yêu cầu hủy giấy chứng nhận nêu trên: Xét thấy, sau khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013, bà N đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 301m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế tăng 30.3m<sup>2</sup>) thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất BĐ869813, sổ vào sổ CH02684 ngày 21/4/2011 do UBND huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát) cấp cho bà Mai Thị Tuyết N1 cho ông Cao Văn Nghĩa theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/6/2015. Như vậy, bà N chưa thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất từ bà N1 qua bà N nên yêu cầu khởi kiện của ông Q là không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Theo Hợp đồng ủy quyền đã ký, ngoài việc giao quyền cho bà N được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 51, hợp đồng ủy quyền còn ràng buộc nghĩa vụ của bà N tại Điều 4 Quyền và nghĩa vụ của bên B (bà H): Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A (ông Q, bà N1) về tiến độ và kết quả thực hiện; Giao cho bên A toàn bộ số tiền thu được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (nếu có).

Ông Q trình bày kể từ khi ký hợp đồng ủy quyền, ông Q không nhận được bất kỳ thông báo cũng như khoản tiền bà N giao lại từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, bà N nhận ủy quyền và đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà N phải có trách nhiệm giao lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 51 cho ông Q.

Tuy nhiên, do ông Q không có yêu cầu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng ủy quyền số 004693 ngày 03/8/2013 giữa ông Q, bà N1 và bà N trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp ông Q có tranh chấp Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2013 thì ông Q có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6] Xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về chi phí sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 4.566.000 đồng. Ông Q đã nộp xong.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu theo quy định do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 131; Điều 408 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Q đối với bị đơn ông Phan Văn H và bà Đỗ Thị N về việc “kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Q đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Kim Q phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tiền số AA/2016/0042431 ngày 26/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát. Ông Q còn phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc niêm yết bản án theo qui định.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;

**Lại Thị Ngọc Bích**

