

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: **07**/2021/DS-ST

Ngày: 05-3 - 2021

V/v: “T/HĐ ủy quyền và T/c

HĐCNQSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Trọng

Bà Huỳnh Thị Thuận

-Thư ký phiên tòa:

Bà Trương Thị Hoàn-Thư ký TAND

huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 05-3-2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 74/2020/TLST-DS ngày 26/6/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2021/QĐXXST-**DS** ngày 18/01/2021, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng A, sinh năm 1971; nơi cư trú: 168C/Ô3, khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (**vắng mặt**)

2.Bị đơn:

2.1.Bà Hà Thị B, sinh năm 1977; nơi cư trú: đường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; (**vắng mặt**)

2.2.Bà Lê Thị Thu C, sinh năm 1964; nơi cư trú: khu phố 1, thị trấn 2, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.(**vắng mặt**)

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

3.1.Ông Võ Văn K, sinh năm 1964; nơi cư trú: 168C/Ô3, khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (**vắng mặt**)

3.2. Văn phòng công chứng A tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; địa chỉ: đường 2, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; vắng mặt)

3.3. Văn phòng công chứng B; địa chỉ: Đường 9, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

-Đại diện hợp pháp của bà A và ông K: Ông Huỳnh Văn AK, sinh năm 1992; nơi cư trú: khu phố 1, thị trấn 2, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Nguyên đơn trình bày: Bà Nguyễn Hồng A và ông Võ Văn K là chủ sử dụng thửa đất 134m² (diện tích mới 136,1m²), thửa đất số 18, (cũ số: 680) tờ bản đồ số 158 thị trấn Đất Đỏ (cũ số: 08 xã Phước Thạnh), được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý sang tên cho ông K, bà A ngày 26/10/2005.

Năm 2008 bà A, ông K thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn Ngân hàng số tiền 50.000.000 đồng;

Trong thời gian vay Ngân hàng, bà A có quen biết bà Hà Thị B, bà B nói nếu được ủy quyền bà B có thể thế chấp quyền sử dụng đất của bà A, ông K cho Ngân hàng vay giúp được số tiền 100.000.000 đồng; sau đó bà B cho bà A, ông K vay số tiền 50.000.000 đồng đáo hạn Ngân hàng lấy GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 đang thế chấp tại Ngân hàng ra;

Ngày 15/01/2009 bà A, ông K ký Hợp đồng ủy quyền số 15, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng B chứng thực, mục đích để bà B thay mặt lập thủ tục vay vốn ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng như bà B đã hứa.

Tuy nhiên bà B không vay vốn giúp bà A, ông K mà đi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, ông K cho bà Lê Thị Thu C để trừ nợ, được Văn phòng công chứng A, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu chứng thực số 251, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2010.

Khi biết bà B chuyển nhượng cho bà C, bà A ông K đã làm đơn ngăn chặn gửi cơ quan chuyên môn có thẩm quyền, đồng thời thỏa thuận trả cho bà C số tiền 50.000.000 đồng để nhận lại bản chính GCNQSD đất; tuy nhiên bà A, ông K giao xong số tiền 50.000.000 đồng (không lập thành văn bản), nhưng bà C không trả lại bản chính GCNQSD đất như thỏa thuận cho ông K, bà A.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 251, quyển số 01 ngày 08/02/2010 được lập tại Phòng công chứng A, giữa bên chuyển nhượng đất là bà Hà Thị B, ông Võ Văn K với bên nhận chuyển nhượng đất là bà Lê Thị Thu C, đối với diện tích đất số 134m², thửa đất số 680, tờ bản đồ số 08 thị trấn

Đất Đỏ, đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 vô hiệu;

+ Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 15, quyền số 01 ngày 13/01/2009 được lập tại Văn phòng công chứng B, giữa bên ủy quyền ông Võ Văn K, bà Nguyễn Hồng A và bên được ủy quyền bà Hà Thị B vô hiệu.

+ Buộc bà Lê Thị Thu C giao trả cho ông K, bà A bản chính GCNQSD đất số AC 551644 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 10/8/2005;

- Bị đơn bà Hà Thị B được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt:

- Bị đơn bà Lê Thị Thu C trình bày: Do bà Hà Thị B có vay của bà Lê Thị Thu C số tiền 120.000.000 đồng nên ngày 08/02/2010 bà B ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà C quyền sử dụng diện tích đất 134m², thửa đất số 680, tờ bản đồ số 08 xã Phước Thạnh, huyện Đất Đỏ, đất đã được UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 cho ông Võ Văn K, bà Nguyễn Hồng A, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và được Phòng công chứng A chứng thực số 251, quyền số 01 ngày 08/02/2010.

Do hợp đồng chuyển nhượng ký để làm tin với nhau để cản trừ nợ nên chỉ có bà B đã giao bản chính GCNQSD đất nêu trên cho bà C, bà C không bàn giao tiền hay tài sản gì khác cho bà B.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất bà C không được bà B dẫn coi đất nhận chuyển nhượng.

Bà C chưa lập thủ tục sang tên trước bạ đối với quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng nêu trên; GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 nêu trên bà C đã giao cho ông Nguyễn Văn H giữ dùm.

Bà C xác định đã bị bà B lừa ký hợp đồng chuyển nhượng; đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng B trình bày: Ngày 13/01/2009 Văn phòng công chứng B có chứng thực hợp đồng ủy quyền số 15, quyền số 01 giữa bên ủy quyền ông Võ Văn K, bà Nguyễn Hồng A và bên được ủy quyền bà Hà Thị B. Tại thời điểm công chứng các bên không trình bày gì khác ngoài việc yêu cầu lập và công chứng hợp đồng ủy quyền; do đó việc công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Ngày 26/10/2010 ông K và bà A đã yêu cầu Văn phòng công chứng B hủy hợp đồng ủy quyền số 15, quyền số 01 nêu trên và được VPCC Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng văn bản chấm dứt việc ủy quyền cho ông K, bà A. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nhằm đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của các bên tham gia giao dịch.

-Phòng công chứng A trình bày: Ngày 08/02/2010 Phòng công chứng A có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 251, quyền số 01, giữa bên chuyển nhượng đất là bà Hà Thị B, ông Võ Văn K do bà Hà Thị B đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng đất là bà Lê Thị Thu C; thủ tục công chứng được thực hiện theo Luật công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn K trình bày: Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, không trình bày gì thêm.

-Về tài liệu, chứng cứ của vụ án gồm:

-Chứng cứ do nguyên đơn nộp: 01 Chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu (phô tô), 01 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (bản sao), 01 Trích lục sơ đồ vị trí đất (bản chính), 01 Biên bản đối chiếu, xác minh hiện trạng đất (bản chính), 01 Thông báo công khai mất GCNQSD đất (bản chính), 01 Hồ sơ cấp GCNQSD đất và hồ sơ chuyển nhượng (bản sao).

-Chứng cứ do Văn phòng công chứng A cung cấp: 01 Văn bản số 162/PCCS3 ngày 26/11/2020, 01 Hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

-Chứng cứ do Văn phòng công chứng B cung cấp: 01 Văn bản số 103/CC-BR-VT ngày 11/12/2020, 01 Hồ sơ công chứng hợp đồng ủy quyền và Văn bản hủy hợp đồng ủy quyền.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng theo những quy định của BLTTDS. Tuy nhiên, ngoài quan hệ tranh chấp đã được xác định cần xác định thêm quan hệ tranh chấp là “yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền”; chưa lưu đầy đủ văn bản yêu cầu VPCC cung cấp tài liệu, chứng cứ, chuyển hồ sơ cho VKSND nghiên cứu quá hạn luật định; Thẩm phán không tiến hành hòa giải lần 02 giữa các đương sự là vi phạm Điều 205, 207 BLTTDS; lời khai bà C xác định trên đất có 01 căn nhà, nhưng xem xét thực tế thì trên đất chỉ có 01 chuồng gà nhưng chưa làm rõ; bị đơn bà B chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và căn cứ các quy định pháp luật có liên quan; có đầy đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết:* Theo đơn khởi kiện trong các bị đơn, bà Lê Thị Thu C có hộ khẩu thường trú tại huyện Đất Đỏ và huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận, nhưng quyền sử dụng đất trong các văn bản được công chứng tọa lạc tại huyện Đất Đỏ nên căn cứ vào quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt: BLTTDS), TAND huyện Đất Đỏ xem xét, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định Điều 129, 160 BLDS 2005 giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo không bị hạn chế về thời hiệu khởi kiện. Do đó thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, HĐCNQSD đất vô hiệu. Căn cứ khoản 2, 3 và 11 Điều 26 BLTTDS; khoản 10 Điều 3 Luật đất đai, HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[1.4] *Về người tham gia tố tụng:*

Qua xác minh của Tòa án bà Hà Thị B có KHTT tại đường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và thực tế cư trú tại địa chỉ trên; bà B dù đã được Tòa án tổng đạt theo đúng quy định, nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng nên HĐXX căn cứ các Điều 173, 177, 179, 227 và Điều 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt bà B;

Bà Lê Thị Thu C khai bản chính GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 bà C giao cho ông Nguyễn Văn H (trước đây làm Công an viên xã Phước Hòa); nơi cư trú: khu 4, ấp Hải Sơn, xã Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giữ để lập thủ tục sang tên trước bạ dùm bà C(không lập thành văn bản); tuy nhiên qua xác minh tại Công an Phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, không có công dân nào tên Nguyễn Văn H cư trú tại địa chỉ như bà C trình bày và Công an xã Phước Hòa từ trước đến nay không có Công an Viên tên Nguyễn Văn H. Do đó Tòa án không có căn cứ triệu tập ông H tham gia tố tụng trong vụ án này.

Văn phòng công chứng B, Phòng công số 3 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và bà Lê Thị Thu C có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.5] *Về áp dụng pháp luật:* Nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch dân sự với nhau từ tháng 02/2010 là thời điểm BLDS 2005 đang có hiệu lực; tuy nhiên hợp đồng ủy quyền và HĐCNQSD đất có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của BLDS 2015; bà B và bà C thực hiện giao dịch với nhau trên giấy, chưa bàn giao đất và mốc giới đất cho nhau nên thuộc trường hợp chưa hoàn thành, HĐXX xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688 và các quy định khác của BLDS 2015 để giải quyết vụ án.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

[2.1] *Về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 15, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2009 được lập tại Văn phòng công chứng B:*

-Đối với người ủy quyền và người nhận ủy quyền: Năm 2008 bà Hà Thị B thỏa thuận cho ông K, bà A vay của số tiền 50.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng lấy bản chính GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 gắn liền với diện tích đất 134m² (diện tích mới 136,1m²), thửa đất số 18, (cũ số: 680) tờ bản đồ số 158 thị trấn Đất Đỏ (cũ số: 08 xã Phước Thạnh) để ủy quyền cho bà B vay dùm số tiền nhiều hơn.

Ngày 13/01/2009 bà A, ông K ủy quyền cho bà B được “...*thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, cho thuê...*” đối với quyền sử dụng đất nêu trên với mục đích để bà B đại diện lập thủ tục vay giúp số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 08/02/2010 bà B ký HĐCNQSD đất cho bà Lê Thị Thu C để trừ vào số tiền 120.000.000 đồng mà bà B vay của bà C. Như vậy HĐXX có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền *số 15*, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2009 được lập tại Văn phòng công chứng B giữa ông K, bà A với bà B là hợp đồng vô hiệu do giả tạo; giao dịch vay tài sản và ủy quyền thế chấp vay tài sản có hiệu lực pháp luật.

-Đối với cơ quan công chứng, chứng thực: Thấy rằng, VPCC Bà Rịa-Vũng Tàu đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục khi thực hiện việc công chứng. Tuy nhiên, khi yêu cầu công chứng hợp đồng vợ chồng ông K, bà A và bà B đều hiểu việc ủy quyền chỉ để đảm bảo hợp đồng vay tài sản và để thế chấp vay dùm tài sản, không phải để chuyển nhượng tài sản cho người khác. Căn cứ vào quy định tại Điều 124 và Điều 127 BLDS, giao dịch ủy quyền giữa vợ chồng ông K, bà A và bà B là giao dịch vô hiệu do giả tạo và lừa dối; nguyên đơn và bị đơn bà B đã không trung thực trước cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu công chứng và nguyên đơn đã bị bà B lừa dối công chứng hợp đồng ủy quyền để đem chuyển nhượng trả nợ cho người khác.

Ngày 26/10/2010 VPCC Bà Rịa-Vũng Tàu công chứng Văn bản tuyên bố hủy bỏ hợp đồng ủy quyền [số 15](#), quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2009 do chính văn phòng mình công chứng theo yêu cầu của bà A và ông K nhưng không có sự thoả thuận, cam kết bằng văn bản của bà A, ông K với bà B là không đúng quy định tại Điều 44 Luật công chứng năm 2006; hồ sơ công chứng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền cũng không có văn bản nào thể hiện bà A, ông K đã thông báo trước cho bà B biết việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền là vi phạm quy định Điều 588 BLDS 2005.

HĐXX thấy có đủ căn cứ để tuyên bố hợp đồng ủy quyền [số 15](#), quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2009 giữa ông K, bà A với bà B vô hiệu.

[2.2] [Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 251, quyền số 01 ngày 08/02/2010 lập tại Phòng công chứng A vô hiệu:](#)

[] [Đối với người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng:](#)

Nguyên đơn cho rằng việc lập hợp đồng ủy quyền [số 15](#), quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2009 cho bà B mục đích để bà B vay ngân hàng giúp số tiền nhiều hơn; tuy nhiên bà B đem tài sản được ủy quyền chuyển nhượng cho bà C để cản trừ nợ là lừa dối vợ chồng nguyên đơn.

Bà C xác định bà B có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 134m², thửa đất số 680, tờ bản đồ số 08 xã Phước Thạnh và bàn giao bản chính đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 cho bà C để trừ vào số tiền 120.000.000 đã vay;

Bà A, ông K đưa ra các tài liệu, chứng cứ và lập luận chứng minh bà B cố ý lừa dối sẽ vay ngân hàng dùng số tiền 100.000.000 đồng để bà A, ông K tin tưởng ủy quyền; theo quy định khoản 2 và 4 Điều 91 BLTTDS bà B có nghĩa vụ đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền lợi của mình; bà B được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng không cung cấp chứng cứ để xác nhận hoặc phản bác yêu cầu của nguyên là từ bỏ quyền tự chứng minh để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

HĐXX xét thấy, bà B biết rõ mục đích ủy quyền là để thực hiện quyền vay tài sản giúp, tuy nhiên bà B vẫn cố ý làm cho vợ chồng nguyên đơn hiểu sai để ủy quyền có nội dung được “...*bảo lãnh, chuyển nhượng, cho thuê*...” sau đó đem chuyển nhượng để cản trừ nợ cho bà Lê Thị Thu C là trái với ý chí của bên ủy quyền và thỏa thuận giữa hai bên. Bà C xác định hai bên thực hiện giao dịch trên giấy tờ để làm tin trừ nợ cho nhau, không có việc bàn giao đất và mốc giới cho nhau. Do đó đủ căn cứ xác định giao dịch giữa Thuận với bà C là vô hiệu.

[] [Đối với cơ quan công chứng, chứng thực:](#) Thấy rằng, PCC số 3 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu khi công chứng HĐCNQSD đất giữa các đương sự trong vụ án

đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục khi thực hiện việc công chứng. Tuy nhiên, như đã phân tích ở mục [2.1], do hợp đồng ủy quyền vô hiệu do giả tạo và lừa dối dẫn đến HĐCNQSD đất cũng vô hiệu theo.

[2.3] *Về yêu cầu giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:*

Theo quy định tại khoản 3 Điều 425 BLDS 2005 “*khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận...*”; khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 cũng quy định “*khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....*”.

Tuy nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã giao cho bà B bản chính GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005 nhưng bị đơn bà C xác định bà đã được bà B giao bản chính GCNQSD đất nêu trên; do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, buộc bà C trả lại cho bà A, ông K bản chính GCNQSD đất số AC 551644 ngày 10/8/2005, được chỉnh lý trang tư ngày 26/10/2005.

[2.4] *Về số tiền bà A, ông K vay 50.000.000 đồng của bà B, số tiền 120.000.000 đồng bà C cho bà B vay và số tiền 50.000.000 đồng bà A, ông K trả cho bà C:* Nguyên đơn không yêu cầu đối với số tiền 50.000.000 đồng vay của bà Hà Thị B và số tiền 50.000.000 đồng giao trả cho bà C; bà B vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được yêu cầu đối với số tiền vay nêu trên. Bà Lê Thị Thu C không có yêu cầu phản tố trong vụ án này; từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà C xác định bị bà B lừa nên không có yêu cầu gì đối với số tiền 120.000.000 đồng cho bà B vay. Căn cứ Điều 5 và Điều 200 BLTTDS, HĐXX không xem xét đối với các số tiền nêu trên, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để được xem xét theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, HĐXX có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] *Về tài liệu chứng cứ:* HĐXX xác định những tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập và lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn có trong hồ sơ vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại các Điều 92, 93, 94, 95, 96 BLTTDS là chứng cứ của vụ án.

[4] *Về phát biểu của Kiểm sát viên:* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của HĐXX đã được phân tích ở trên nên ghi nhận.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Án phí dân sự tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là 300.000 đồng nhưng; HĐXX xét thấy: Tuy bà Lê Thị Thu C có nghĩa vụ trả lại bản chính GCNQSD đất cho nguyên đơn, nhưng lỗi dẫn đến các hợp đồng vô hiệu là do lỗi cố ý của bà Hà Thị B nên cần buộc bà B chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.400.000đ (*hai triệu bốn trăm nghìn đồng*); như đã phân tích ở mục [5] nên cần buộc bà Hà Thị B chịu toàn bộ chi phí này. Do bà Nguyễn Hồng A đã nộp đủ nên bà B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà A số tiền này.

[7] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự và VKSND được quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định của BLTTDS.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 92, 93, 94, 95, 96, 147, 157, 158, 271, 273 278 và 280 BLTTDS;

Các Điều 122, 127, 129, 132, 136, 137 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 124, 127, 160, 163, 165, 468 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Các Điều 105, 106, 195 Luật đất đai 2013;

Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Hồng A về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Hà Thị B, bà Lê Thị Thu C.

2. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền **số 15**, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2009 gắn với quyền sử dụng thửa đất 134m² (diện tích mới 136,1m²), thửa đất số 18, (cũ số: 680) tờ bản đồ số 158 thị trấn Đất Đỏ (cũ số: 08 xã Phước Thạnh) do Văn phòng công chứng B công chứng giữa bên ủy quyền ông Võ Văn K và bà Nguyễn Hồng A với bên nhận ủy quyền bà Hà Thị B vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 251, quyền số 01 ngày 08/02/2010 gắn với quyền sử dụng thửa đất 134m² (diện tích mới 136,1m²), thửa đất số 18, (cũ số: 680) tờ bản đồ số 158 thị trấn Đất Đỏ (cũ

số: 08 xã Phước Thạnh) do Phòng công chứng A công chứng giữa bên chuyển nhượng bà Hà Thị B và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Thu C vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Thu C phải trả lại cho bà Nguyễn Hồng A và ông Võ Văn K bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 551644 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 10/8/2005 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chính lý trang tư ngày 26/10/2005;

Trường hợp bà Lê Thị Thu C không tự nguyện giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 551644 do UBND huyện Đất Đỏ cấp ngày 10/8/2005, chính lý trang tư ngày 26/10/2005 cho ông K, bà A; ông K và bà A có quyền liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và bà A đối với thửa đất số 18, (cũ số: 680) tờ bản đồ số 158 thị trấn Đất Đỏ (cũ số: 08 xã Phước Thạnh), 134m² (diện tích mới 136,1m²) hoặc theo diện tích biến động, nếu có.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hà Thị B có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng A số tiền 2.400.000đ (*hai triệu bốn trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà Nguyễn Hồng A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu chi phí tố tụng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Hà Thị B chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Hồng A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho bà A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2020/0000809 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt và Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp có quyền kháng cáo, kháng nghị trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 05-3-2021); các đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết.

7. **Về thi hành án:** 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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở tư pháp tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ H.Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

Nguyễn Duy Đạt