TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THUẬN AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS-ST
Ngày: 22 - 4 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công.

2. Bà Lê Thị Nguyệt.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Bùi Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thuận An, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 34/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1977; trú tại: 185 khu phố N phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đào Quang H, sinh năm 1967; trú tại: 50A/7 khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; trú tại: 77 đường N13, KDC Phú Hòa 1, tổ 3, khu 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16/4/2021). Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1964;

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1970;

Cùng trú tại: 3/36A khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1971; trú tại: 185 khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Văn phòng công chứng A; địa chỉ: 396A khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hoàng O là em ruột của bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1965, chết năm 2020.

Ngày 04/5/2020 tại Văn phòng Công chứng An T, bà Nguyễn Thị Ngọc N ký hợp đồng ủy quyền số 2844, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD cho ông Đào Quang H được quyền quản lý, chuyển nhượng, nhận đặt cọc ... đối với diện tích 37,2m^2 đất thuộc thửa số 160, tờ bản đồ số 38 tại khu phố N, phường L, thành phố T, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), 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 BA 240672, số vào sổ CH0052/TTLT ngày 16/6/2010 cho bà N đứng tên, thời hạn ủy quyền là 10 năm kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng, sau khi công chứng bà N giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nói trên cho ông H.

Ngày 26/6/2020 bà N bị tai nạn giao thông chết (giấy chứng tử số 101/2020 ngày 27/6/2020). Do bà N đã chết nên hợp đồng ủy quyền nói trên không còn hiệu lực. Tuy nhiên, ông H tiến hành tháo dỡ, sữa chữa căn nhà trên thửa đất đã mua của bà N là xâm phạm đến quyền lợi của gia đình bà O.

Do đó, bà O khởi kiện yêu cầu: Chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 2844, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 04/5/2020 giữa bà N và ông H.

Ngày 17/03/2021 bà O khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nói trên cho bà O.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H, bà O không chấp nhận vì thửa đất này là của cha mẹ để lại cho chị em bà O, bà N tự ý bán. Bà O không có ý kiến gì đối với Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 05/5/2020 giữa bà N và ông H. Trường hợp nếu bà N đã bán thì bà O đề nghị ông H cho thời hạn 01 năm để trả lại tiền mà ông H đã thanh toán cho bà N.

- Theo bản tự khai, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đào Quang H trình bày:

Ông H thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng ủy quyền nói trên. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ngày 05/5/2020 bà N ký Hợp đồng mua bán nhà, đất nói trên cho ông H với giá 3.400.000.000 đồng, do thửa đất nói trên bị cấp trùng số thửa khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hai bên tiến hành lập Vi bằng chuyển nhượng tại Văn phòng thừa phát lại T, theo thỏa thuận, ngay sau khi lập vi bằng, ông H thanh toán cho bà N2.800.000.000 đồng, đến ngày 08/6/2020 ông H tiếp tục thanh toán 600.000.000 đồng còn lại cho bà N, bà N tiến hành làm thủ tục điều chỉnh lại số thửa đất nói trên để công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định nhưng ngày 26/6/2020 bà N bị tai

nạn giao thông chết nên hai bên chưa tiến hành công chứng được hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, ông H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà O cũng như ý kiến của bà O về việc trả lại tiền mà ông H đã thanh toán cho bà N.

Ngày 02/4/2021, ông H có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 05/5/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Đào Quang H có hiệu lực pháp luật.

- Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân T, bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông H là anh ruột của bà N, bà T, bà H là em ruột của bà N. Ông H, bà T, bà H thống nhất với trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, ông H, bà T, bà H xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

- Theo ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng An T trình bày:

Hợp đồng ủy quyền số 2844, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 04/5/2020 giữa bà Nvà ông H được công chứng theo quy định. Bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền đã tự nguyện giao kết hợp đồng. Khi công chứng hợp đồng, Công chứng viên chứng kiến bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền tự đọc lại hợp đồng, ký từng trang và điểm chỉ vào hợp đồng. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền đều có ghi vào hợp đồng nội dung: "Chúng tôi đã đọc và đồng ý". Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thống nhất yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và thống nhất một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấp dứt hợp đồng ủy quyền, không chấp nhận một phần yêu cầu trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 05/5/2020 giữa bà N và ông H có hiệu lực.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân T, bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Thanh H và Văn phòng Công chứng An T có yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nói trên theo Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bà Trần Thị Bích L là vợ của bị đơn ông H, bà L xác định số tiền ông H chuyển nhượng đất với bà Nlà tài sản riêng của ông H, bà Liên không liên quan, không tranh chấp gì số tiền này và từ chối tham gia tố tụng nên Tòa án không đưa vào tham gia trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất như sau: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa bà Nvà ông H, công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất giữa bà Nvà ông H có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, do vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Hội đồng xét xử không công nhận sự thỏa thuận này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 2844, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 04/5/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và bị đơn ông Đào Quang H tại Văn phòng Công chứng An T thấy rằng:

Ngày 26/6/2020 bà N đã chết (theo giấy chứng tử số 101/2020 ngày 27/6/2020) nên Hợp đồng ủy quyền nói trên đương nhiên được chấm dứt theo quy định tại khoản 3 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền nói trên là có căn cứ, đúng quy định nên chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Quang H thì thấy rằng:

Ngày 16/6/2010 Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), 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 BA 240672, số vào sổ CH0052/TTLT đối với diện tích đất nói trên cho bà Ndo bà N được hưởng thừa kế và văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 174 ngày 15/5/2010 tại Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh B.

Đến ngày ngày 05/5/2020 bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho ông Đào Quang H, cùng ngày hai bên tiến hành lập Vi bằng tại Thừa phát lại Thuận An, theo thỏa thuận trong hợp đồng cũng như trong vi bằng thì: Bà N chuyển nhượng diện tích đất và căn nhà trên đất nêu trên cho ông H với giá 3.400.0000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng, ông H thanh toán cho bà

N2.800.000.000 đồng, đến ngày 08/6/2020 ông H thanh toán 600.000.000 đồng còn lại cho bà N, bà N bàn giao nhà, đất cho ông H quản lý, sử dụng.

Xét hợp đồng giữa các bên được lập thành văn bản và lập vi bằng tại Thừa phát lại, tuy chưa công chứng theo quy định nhưng ông H đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị của hợp đồng và bà N đã giao cho ông H trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất từ đó đến nay. Do đó, ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên có hiệu lực pháp luật và sự thống nhất của bị đơn tại phiên tòa là có căn cứ theo khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận và việc bà O khởi kiện yêu cầu ông H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà N là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Theo Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T thì trên bản đồ địa chính, thửa đất của bà N được cấp giấy chứng nhận nêu trên là thửa số 162, tờ bản đồ 38 chứ không phải thửa số 160 (thửa đất 160 đã được cấp cho bà Trần Thị S) và theo kết quả xem xét, thẩm định thực tế thì thửa đất nói trên hiện nay thuộc thửa mới (tạm) là số 380, tờ bản đồ 38, gắn liền với nhà ở. Do đó, ông H được quyền liên hệ với Cơ quan chức năng để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên theo số thửa đất mới theo quy định.

[2.4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp và đúng quy định.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phí: Một phần yêu cầu khởi kiện của bà O được chấp nhận nên bà O phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận và tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của ông H được chấp nhận.

Ông H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà O được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông H tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá là 3.766.864 đồng (ông H đã tạm ứng đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Các Điều 129, 422 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Các Điều 95, 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O đối với bị đơn ông Đào Quang H về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền".

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 2844, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 04/5/2020 tại Văn phòng Công chứng An T giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Đào Quang H.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O về việc yêu cầu bị đơn ông Đào Quang H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ số BA 240672, số vào sổ CH0052/TTLT ngày 16/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Quang H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà.

Công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị Ngọc N và ông Đào Quang H ngày 05/5/2020 đối với diện tích 37,2m^2 đất, thuộc thửa số mới (tạm) 380, tờ bản đồ 38 tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp với đường Nguyễn Trãi; phía Nam giáp với thửa đất số 261; phía Đông giáp với thửa đất số 161 và phía Tây giáp với thửa đất số 265.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 240672, số vào sổ CH0052/TTLT ngày 16/6/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc N.

Ông Đào Quang H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện đất được công nhận trong hợp đồng nói trên theo quy định.

5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Hoàng O phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0053617 ngày 28/01/2021 và 0053835 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ông Đào Quang H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0053944 ngày 02/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Đào Quang H tự nguyện chịu là 3.766.864 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá (ông H đã tạm ứng đủ).

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

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thuận An;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- Chánh án (để báo cáo);
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Phạm Anh Thi

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

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Anh Thi

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10 giờ 00 phút ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại phòng nghị án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Anh Thi.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Công.

2. Bà Lê Thị Nguyệt.

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 34/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1977; trú tại: 185 khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Ông Đào Quang H, sinh năm 1967; trú tại: 50A/7 khu phố Đông Nhì, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế Anh, sinh năm 1976; trú tại: 77 đường N13, KDC Phú Hòa 1, tổ 3, khu 7, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, là người đại diện ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16/4/2021).

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh Hải, sinh năm 1964;

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương, sinh năm 1970;

Cùng trú tại: 3/36A khu phố Bình Đức 2, phường Bình Hòa, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3.3. Bà Nguyễn Thị Xuân Trang, sinh năm 1971; trú tại: 185 khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.4. Văn phòng Công chứng An T; địa chỉ: 396A khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

I/ Điều luật áp dụng:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; - Các Điều 129, 422 của Bộ luật Dân sự 2015; - Các Điều 95, 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013; - Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Kết quả biểu quyết: 3/3 thành viên Hội đồng thống nhất.

II/ Nội dung: Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O đối với bị đơn ông Đào Quang H về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền".

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền số 2844, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 04/5/2020 tại Văn phòng Công chứng An T giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Nvà ông Đào Quang H.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng O về việc yêu cầu bị đơn ông Đào Quang H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ số BA 240672, số vào sổ CH0052/TTLT ngày 16/6/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Nga.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đào Quang H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà.

Công nhận hiệu lực của giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Nvà ông Đào Quang H ngày 05/5/2020 đối với diện tích 37,2m^2 đất, thuộc thửa số mới (tạm) 380, tờ bản đồ 38 tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp với đường Nguyễn Trãi; phía Nam giáp với thửa đất số 261; phía Đông giáp với thửa đất số 161 và phía Tây giáp với thửa đất số 265.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 240672, số vào sổ CH0052/TTLT ngày 16/6/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc Nga.

Ông Đào Quang H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện đất được công nhận trong hợp đồng nói trên theo quy định.

Kết quả biểu quyết: 3/3 thành viên Hội đồng thống nhất.

II/ Về các vấn đề khác:

5. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Hoàng O phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0053617 ngày 28/01/2021 và 0053835 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Ông Đào Quang H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0053944 ngày 02/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

6. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đào Quang H tự nguyện chịu là 3.766.864 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá (ông H đã tạm ứng đủ).

- Tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự.

Kết quả biểu quyết: 3/3 thành viên trong Hội đồng thống nhất.

Nghị án kết thúc vào lúc …….. giờ …… phút cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Thành viên hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Anh Thi