

**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: 02/2021/DS-ST

Ngày: 14-01-2021

V/v tranh chấp hợp đồng ủy
quyền và hợp đồng chuyển
nhượng 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm;

2. Bà Nguyễn Kim Lý

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thiện Đại - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, 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: 378/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2020/QĐXXST-DS ngày 25/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 120/2020/QĐST-DS ngày 16/12/2020, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn T, sinh năm 1966; địa chỉ: Số X, tổ 53, khu phố 7, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Quỳnh A, sinh năm 1972; địa chỉ: Số Y, tổ 30, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, vắng mặt.

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

1. Ông Văn Quang L, sinh năm 1943.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1943.

Cùng địa chỉ: Khu phố An Lợi, phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Cao Hữu T1, sinh năm 1990; địa chỉ tại ấp Lò Ô, xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Văn phòng công chứng N; địa chỉ: Số 604, đường Lê Hồng Phong, khu phố 7, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Gái – Trưởng Văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng công chứng S; địa chỉ: khu phố 4, phường Hiệp An, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thái Giang – Trưởng Văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2019 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:

Ông T được cha mẹ vợ của mình là ông Văn Quang L và bà Nguyễn Thị K ủy quyền được quyền: Tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng,... quyền sử dụng đất thuộc thửa 94 và 101, tờ bản đồ số 4 tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 4.487m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 080230 (số vào sổ 1545 QSDĐ/750/QĐ.UB) ngày 24/8/2000 (cập nhật thay đổi lần cuối ngày 2/2/2007) do UBND huyện Bến Cát cấp cho hộ ông Văn Quang L.

Ngày 6/11/2019, theo nội dung được ủy quyền, ông T lập hợp đồng ủy quyền lại cho bà Phạm Thị Quỳnh A được thay mặt ông T tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng phần đất diện tích 4.487m² thuộc thửa đất số 94 và 101 nêu trên. Mục đích việc ông T ủy quyền lại thửa đất này cho bà Phạm Thị Quỳnh A là để bảo đảm cho việc bà A sẽ cho ông T vay 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Tuy nhiên sau khi ký hợp ủy quyền, bà A giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hẹn đến ngày 07/11/2019 sẽ giao tiền 10 tỷ đồng cho ông T vay. Đến ngày 07/11/2019, bà A không giao tiền cho ông T mà dùng hợp đồng ủy quyền và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Hữu T1.

Việc bà A ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 94 và 101 cho ông T1 đã gây thiệt hại cho ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng ủy quyền ngày 6/11/2019 giữa ông T với bà A và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 giữa bà A với ông T1 đối với thửa đất 94 và 101, tờ bản đồ số 4 tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Phạm Thị Quỳnh A đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng và triệu tập họp lệ nhiều lần để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa. Tuy nhiên bà Quỳnh A không có mặt theo nội dung triệu tập của Tòa án, vắng mặt nhiều lần không có lý do, và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hữu T1 trình bày:

Ông Cao Hữu T1 là bạn của con trai ông Phan Văn T.

Ngày 26/10/2009, ông T có liên lạc với ông T1 hỏi vay số tiền 13.000.000.000 đồng, mục đích vay tiền làm gì thì ông T1 không biết. Ông T đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 03 thửa đất số 102, 94 và 101 thuộc tờ bản đồ số 4 tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho việc ông T1 cho ông T vay tiền. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Văn Quang L là cha vợ của ông T. Ông T là người được ông L và vợ là bà K ủy quyền được quyền tặng cho, thế chấp, chuyển nhượng, ...

Sau khi ông T hỏi vay tiền, thì ông T1 có thỏa thuận đồng ý đưa trước cho ông T 5 tỷ đồng với điều kiện ông T phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất số 102 trước, vì thửa đất này đã có bản vẽ. Đối với thửa đất số 101 và 94, khi nào có bản vẽ thì ông T sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 và ông T1 sẽ cho ông T vay số tiền 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng) còn lại. Ông T nói sẽ suy nghĩ và báo lại sau. Tuy nhiên, khoảng 10 ngày sau, ông T1 được một người bạn công tác trong ngân hàng nói là có người cần vay số tiền 1.700.000.000 đồng, người vay sẽ thế chấp thửa đất số 94 và 101 tờ bản đồ số 4 tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát để bảo đảm cho việc vay tiền. Khi đó, ông T1 biết phần đất thế chấp là của cha mẹ vợ của ông T, ông T là người được ủy quyền toàn quyền và bà Phạm Thị Quỳnh A đã được ông T ủy quyền toàn quyền lại đối với thửa đất số 94 và 101. Ông T1 nghĩ bà A có đầy đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm việc vay tiền của ông T1 nên ông T1 mới đồng ý ký kết và cho bà A vay tiền.

Ngày 12/11/2019, bà A và ông T1 đến phòng công chứng Sở Sao để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 94 và 101, tờ bản đồ số 4 tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát để bảo đảm cho việc ông T1 cho bà A vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 3 tháng, tiền lãi là 3%/tháng, thời hạn vay tính từ ngày 12/11/2019. Ông T1 đã giao đủ 1.700.000.000 đồng cho bà A. Nội dung thỏa thuận vay tiền giữa bà A và ông T1 không lập thành văn bản. Kể từ ngày vay, bà A không trả cho ông T1 bất kỳ khoản nợ gốc và nợ lãi nào.

Ông T1 khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà A đối với thửa đất số 94 và 101 chỉ để bảo đảm cho việc bà A sẽ trả số tiền 1.700.000.000 đồng mà bà A vay của ông T1, không có việc ông T1 thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 94 và 101. Hai bên thỏa thuận khi nào bà A trả lại tiền cho ông T1 thì sẽ ra phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Quá trình tham gia tố tụng, ông T1 có yêu cầu độc lập đối với bị đơn đề nghị Tòa án buộc bà A trả lại ông T1 số tiền vay là 1.700.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi. Ngày 25/11/2020, ông T1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Ông T1 đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T1. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà A đối, ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Quang L và bà Nguyễn Thị K trình bày:

Ông L và bà K là cha mẹ vợ của ông Phan Văn T. Ông L và bà K là chủ sử dụng phần đất thuộc các thửa số 101, 102 và 94, tờ bản đồ số 4 tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Trước đây, ông bà có thỏa thuận sẽ tặng cho ông T phần đất thuộc thửa đất số 102 và 94 nên ông bà có thực hiện thủ tục ủy quyền để cho ông T được thay mặt ông bà đi làm thủ tục sang tên đối với 02 thửa đất này. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng soạn thảo hợp đồng lại soạn thảo nhầm thành ủy quyền 02 thửa 101 và 94, khi ký tên ông bà không đọc lại nội dung hợp đồng nên việc ký kết có sai sót. Thực tế ông bà chỉ ủy quyền cho ông T đối với phần đất thuộc thửa 102 và 94 vì trên phần đất thuộc thửa số 101 có nhà ở của ông bà đang ở, nếu ký ủy quyền để tặng cho ông T thửa 101 thì ông bà không còn nhà ở nào khác.

Việc ông T ký ủy quyền lại cho bà Phạm Thị Quỳnh A có thông báo cho ông bà được biết.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L và bà K không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông bà cũng không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông L, bà K và ông T đối với thửa đất số 101 và 94, tờ bản đồ số 4.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N trình bày:

Ngày 6 tháng 11 năm 2019, theo yêu cầu của hai bên, ông Phan Văn T yêu cầu Văn phòng công chứng N công chứng hợp đồng ủy quyền lại quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Quỳnh A, theo hợp đồng ủy quyền số 010738, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng S chứng nhận ngày 23/10/2019, trong đó ông Phan Văn T là người được ủy quyền của người sử dụng đất là ông Văn Quang L và bà Nguyễn Thị K là người sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Q 080230 (số vào sổ 1545 QSDĐ/750/QĐ.UB) do Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp ngày 24/8/2000.

Công chứng viên xác định các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích rõ nguyên và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của giao dịch nêu trên, người tham gia hợp đồng đã nghe và hiểu rõ, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện hợp đồng. Sau đó các bên tham gia giao dịch đã đọc lại toàn bộ dự thảo của hợp đồng và đồng ý với toàn bộ nội dung của dự thảo, các bên đã ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Hợp đồng đã được chứng nhận theo quy định của pháp luật và có số công chứng là 13382, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày chứng nhận 6/11/2019. Vì trên hệ thống công thông tin không thấy có đơn thư ngăn chặn hay đề xuất kiến nghị nào liên quan đến khu đất giao dịch nên công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với nội dung trình bày của ông T cho rằng hợp đồng ủy quyền tuy đã được công chứng nhưng hai bên thống nhất ông T là người ủy quyền tạm “Treo” lại tại văn phòng công chứng để thỏa thuận tiếp một số nội dung mà hai bên chưa thống

nhất, nếu thỏa thuận xong thì ngày hôm sau ông T nhận hợp đồng và giao cho bên được ủy quyền. Tuy nhiên, văn phòng công chứng lại tự ý giao bản chính hợp đồng cho bà A mà lẽ ra ông T mới có quyền nhận hợp đồng này.. Nội dung trên ông T cũng đã làm đơn gửi đến Văn phòng công chứng N và Sở tư pháp tỉnh Bình Dương để yêu cầu giải quyết. Văn phòng công chứng N đã làm báo cáo sở tư pháp, đồng thời Sở tư pháp tỉnh Bình Dương cũng đã mời ông T lên để giải quyết nhưng ông T không đến. Văn phòng công chứng đã xác định rõ quan điểm là Văn phòng không lưu giữ bất cứ hồ sơ tài liệu nào tại văn phòng trừ văn bản di chúc được lưu giữ theo yêu cầu của người lập di chúc và các hồ sơ công chứng được lưu trữ theo quy định của pháp luật. Không chấp thuận chứng nhận bất cứ giao dịch, thỏa thuận trái pháp luật nào nhất là giao dịch giả tạo nếu phát hiện được. Văn phòng công chứng N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, Văn phòng công chứng S trình bày:

Đối với việc ông Phan Văn T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông T1 và yêu cầu của ông Cao Hữu T1, Văn phòng công chứng S nhận thấy để có căn cứ xác định việc xác lập giao dịch nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên giao kết hợp đồng cần căn cứ theo các quy định của pháp luật tại Luật công chứng 2014 và Bộ luật dân sự 2015 và những văn bản liên quan để tiến hành. Văn phòng công chứng S đã thực hiện công chứng hợp đồng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T; buộc ông T1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T; đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Phan Văn T khởi kiện bị đơn bà Phạm Thị Quỳnh A yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng là quyền sử dụng đất của thửa đất tọa lạc tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị

xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Phạm Thị Quỳnh A đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham dự phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt, không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ vụ án:

Nguyên đơn ông Phan Văn T cho rằng việc ông T căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2019 để ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2019 ủy quyền lại cho bà Phạm Thị Quỳnh A được toàn quyền nhân danh ông T1 thực hiện việc quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, ... đối với phần đất thuộc thửa số 101 và 94, tờ bản đồ số 4 tại phường Hòa Lợi nhằm mục đích bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng vay tài sản giữa ông và bà Quỳnh A. Tuy nhiên sau đó bà A lại dùng hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2019 để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 cho ông Cao Hữu T1. Mục đích bà A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T là để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay theo hợp đồng vay tài sản giữa bà A và ông T.

Bị đơn bà A đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng và triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng bà A không có mặt và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo đúng quy định.

Xét lời trình bày của nguyên đơn ông T là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1. Ông T1 cũng thừa nhận việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 là để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay sản giữa bà A và ông T1.

Lời trình bày của các đương sự cũng phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập. Cụ thể: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019, giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất số 101 và 94, tờ bản đồ số 4 tại phường Hòa Lợi, thị xã Bến Cát là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên theo kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 17/3/2020 của Hội đồng định giá đã xác định toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất có tổng trị giá là 14.606.990.000 đồng (mười bốn tỷ, sáu trăm lẻ sáu triệu, chín trăm lẻ chín nghìn đồng). Như vậy giá trị thực tế của tài sản gấp hơn 29 lần giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng. Trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 101 và 94 hiện nay vẫn do ông Văn Quang L và bà Nguyễn Thị K quản lý, sử dụng ổn định, trên đất có các công trình bao gồm: 02 ngôi nhà, 01 nhà xe, chuồng gà, cổng rào và các cây trồng khác,...

Từ sự thừa nhận của các đương sự và sự chênh lệch lớn về giá trị tài sản thực tế so với giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng đã có đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 giữa bà A và ông T1 là giả tạo

nhằm che giấu cho một giao dịch dân sự khác (hợp đồng vay tài sản). Do đó, căn cứ Điều 117 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cần tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 là vô hiệu.

[2.2] Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2019 giữa ông T và bà A, mặc dù ông T không đưa ra được chứng cứ chứng minh Hợp đồng ủy quyền này là giả tạo nhằm che giấu cho Hợp đồng vay tài sản giữa ông và bà A. Tuy nhiên căn cứ quy định tại khoản 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông T có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất cứ lúc nào do đó yêu cầu của ông T về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2019 là có căn cứ chấp nhận. Theo nội dung tại Điều 3 Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2019, đây là hợp đồng ủy quyền có thù lao (500.000 đồng). Ông T cho rằng thực chất hợp đồng này không có thù lao vì đây thực chất chỉ là hợp đồng giả tạo để bảo đảm cho khoản vay và không đồng ý thanh toán cho bà A số tiền 500.000 đồng. Bà A vắng mặt nên không có căn cứ để giải quyết. Nếu bà A có tranh chấp về thù lao của hợp đồng có thể khởi kiện để được giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.3] Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu và hậu quả pháp lý của việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2019, cần tuyên buộc ông T1 có nghĩa vụ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T.

[2.4] Đối với Hợp đồng vay tài sản giữa ông T1 và bà A: Quá trình tham gia tố tụng, ông T1 có yêu cầu độc lập đối với bị đơn đề nghị Tòa án buộc bà A trả lại ông T1 số tiền vay là 1.700.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi. Tuy nhiên ông T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về nội dung của Hợp đồng vay tài sản như số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất cho vay, số tiền vay đã nhận, ... Ngày 25/11/2020, ông T1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Xét việc ông T1 rút toàn bộ yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập này của ông T1. Nếu ông T1 có tranh chấp và có căn cứ chứng minh cho yêu cầu của mình có thể khởi kiện để được giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.5] Nếu có căn cứ chứng minh về hợp đồng vay tài sản giữa ông Phan Văn T và bà Phạm Thị Quỳnh A, các bên có thể khởi kiện để được giải quyết bằng một vụ án khác.

[3] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, 124, 131, 357 và 569 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Phạm Thị Quỳnh A về việc: “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2019 giữa ông Phan Văn T và bà Phạm Thị Quỳnh A tại Văn phòng công chứng N, tỉnh Bình Dương số công chứng 13382, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2019 giữa ông Văn Quang L và bà Nguyễn Thị K (do bà Phạm Thị Quỳnh A đại diện theo ủy quyền) và ông Cao Hữu T1 số công chứng 011485 quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng S là vô hiệu.

Buộc ông Cao Hữu T1 giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 080230 (số vào sổ 1545 QSDĐ/750/QĐ.UB) do UBND huyện Bến Cát cấp ngày 24/8/2000 (cập nhật thay đổi lần cuối ngày 2/2/2007) cho ông Phan Văn T.

4. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hữu T1 đối với bị đơn bà Phạm Thị Quỳnh A.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Phạm Thị Quỳnh A phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phan Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0042360 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hữu T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.500.000 đồng (ba mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0047689 ngày 17/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Phạm Thị Quỳnh A phải chịu 5.674.558 đồng (năm triệu, sáu trăm bảy mươi bốn nghìn, năm trăm năm mươi tám đồng). Số tiền này ông T đã nộp tạm ứng tại Tòa án, nên bà A có nghĩa vụ hoàn

trả lại cho ông T số tiền là 5.674.558 đồng (năm triệu, sáu trăm bảy mươi bốn nghìn, năm trăm năm mươi tám đồng).

7. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8. 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, 7a, 7b 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự.
- Lưu: HSPA, VT.

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

Nguyễn Văn Tiến

