

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 273/2023/DS-ST

Ngày 27 - 9 - 2023

V/v “*Tranh chấp Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Kiều Loan.

2. Bà Lương Thị Hồng Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 812/2022/TL-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 380/2023/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 79/2023/QĐST - DS ngày 08 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Chí H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trương Hoàng S, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 3, xã Tân Đ, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An, vắng mặt.

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

3.1. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L do ông Nguyễn Văn L - Trưởng Văn phòng đại diện.

Địa chỉ: Số 00, Ấp 1, xã Đức Hòa Đ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, xin vắng mặt.

3.2. Văn phòng công chứng Trần Hữu T do ông Trần Hữu T - Trưởng Văn phòng đại diện.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đức Lập H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, xin vắng mặt.

3.3. Ông Lê Th, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số 00, Ấp 7, xã Lê Minh X, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 12 năm 2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Mai Chí H trình bày như sau: Vào ngày 15 tháng 11 năm 2022, ông Mai Chí H có vay của ông Trương Hoàng S số tiền 200.000.000đồng, thời hạn vay 01 tháng và ông S có làm hợp đồng vay mượn tiền ngày 15 tháng 11 năm 2022. Để làm tin, ông S yêu cầu ông H phải ký Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trên đất có 01 căn nhà của ông H, 02 ngôi mộ trên thửa 513 và 03 ngôi mộ có xây nhà mồ trên thửa 517. Đến hạn, ông H liên hệ ông S để trả nợ nhưng ông S luôn tránh né. Mặt khác, ông H phát hiện ông S đã bán thửa đất mà ông H cầm cố cho người khác nên ông H tranh chấp. Nay ông Mai Chí H yêu cầu Tòa án nhận dân huyện Đức Hòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H với ông Trương Hoàng S được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng số 12232 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 15 tháng 11 năm 2022.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H có người đại diện là ông Trương Hoàng S với ông Lê Th được Văn phòng công chứng Trần Hữu T công chứng số 10084 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 11 năm 2022.

Ngoài ra, ông H yêu cầu ông S và ông Th có trách nhiệm liên đới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất nêu trên cho ông H thì ông H trả lại số tiền 200.000.000đồng cho ông S nếu ông S có yêu cầu.

Đối với bị đơn ông Trương Hoàng S: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông S không đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An làm việc hoặc phản hồi ý kiến của ông S về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L trình bày: Vào ngày 15 tháng 11 năm 2022, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Mai Chí H với ông Trương Hoàng S. Đối tượng ủy quyền là diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, số công chứng 12232 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 15 tháng 11 năm 2022.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời

Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Hữu T trình bày: Vào ngày 30 tháng 11 năm 2022, Văn phòng công chứng Trần Hữu T có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) giữa ông Mai Chí H có người đại diện là ông Trương Hoàng S với ông Lê Th. Đối tượng chuyển nhượng là diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, số công chứng 10084 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 11 năm 2022.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời Văn phòng công chứng Trần Hữu T xin xét xử vắng mặt.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Th: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông Th không đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An làm việc hoặc phản hồi ý kiến của ông Th về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Đối với ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết là: “*Tranh chấp vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và vị trí đất tranh chấp tại xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt và vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H với ông

Trương Hoàng S được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng số 12232 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 15 tháng 11 năm 2022. Ông H cho rằng ông H chỉ vay tiền ông S số tiền 200.000.000đồng, thời hạn vay 01 tháng và ông S có làm hợp đồng vay mượn tiền ngày 15 tháng 11 năm 2022. Để làm tin, ông S yêu cầu ông H phải ký Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trên đất có 01 căn nhà của ông H, 02 ngôi mộ trên thửa 513 và 03 ngôi mộ có xây nhà mồ trên thửa 517. Chứng minh cho việc này, ông S vẫn còn đang quản lý nhà đất từ khi ký hợp đồng ủy quyền cho đến nay. Hội đồng xét xử thấy rằng, tại thời điểm ngày 21 tháng 8 năm 2023, Tòa án tiến hành thẩm định nhà đất tại diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thì trên đất có 01 căn nhà của ông H, 02 ngôi mộ trên thửa 513 và 03 ngôi mộ có xây nhà mồ trên thửa 517. Mặt khác, ông S có làm hợp đồng vay mượn tiền ngày 15 tháng 11 năm 2022 nên vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chứng minh ông H không có chuyển nhượng nhà đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông S. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của ông H tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H với ông Trương Hoàng S được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng số 12232 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 15 tháng 11 năm 2022.

[2.2] Về yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H có người đại diện là ông Trương Hoàng S với ông Lê Th được Văn phòng công chứng Trần Hữu T công chứng số 10084 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 11 năm 2022. Xét thấy, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H với ông Trương Hoàng S được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng số 12232 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 15 tháng 11 năm 2022 là không đủ cơ sở pháp lý và không đúng quy định của pháp luật vì hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H với ông Trương Hoàng S được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L công chứng số 12232 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 15 tháng 11 năm 2022 là giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu của ông H là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vay với số tiền 200.000.000đồng, tại phiên tòa ông H đồng ý trả cho ông S 200.000.000đồng và đồng ý tính lãi theo quy định của pháp luật đến khi xét xử sơ thẩm. Xét sự tự nguyện của ông H là

phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên trong vụ án này, ông S vắng mặt không có ý kiến gì về số tiền 200.000.000đồng mà ông đã cho ông H vay nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Ông S được quyền khởi kiện ông H bằng vụ án khác về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

[4] Đối với ông S và ông Th có tham gia giao dịch chuyển nhượng diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Tuy nhiên trong vụ án này, ông S và ông Th vắng mặt không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Ông S và ông Th nêu phát sinh tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

[5] Đối với yêu cầu ông S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông H đứng tên. Xét thấy, về nguyên tắc, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án, các đương sự không yêu cầu bồi thường; phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận. Vì vậy, cần buộc ông Trương Hoàng S và ông Lê Th phải trả lại cho nguyên đơn bản gốc của giấy chứng nhận này.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Mai Chí H có nộp 3.000.000đồng, đã nộp và chi phí xong. Trong vụ án này, ông H tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án: Ông H không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp; Ông S và ông Th phải chịu án phí không giá ngạch do phần yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính 2015;

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Chí H đối với ông Trương Hoàng S và ông Lê Th về việc “*Tranh chấp Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H có người đại diện là ông Trương Hoàng S với ông Lê Th được Văn phòng công chứng Trần Hữu T công chứng số 10084 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 11 năm 2022.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Mai Chí H có người đại diện là ông Trương Hoàng S với ông Lê Th được Văn phòng công chứng Trần Hữu T công chứng số 10084 quyền 11/2022TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 30 tháng 11 năm 2022.

- Buộc ông Trương Hoàng S và ông Lê Th có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Mai Chí H 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 047006, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00164 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01 tháng 02 năm 2016 đối với thửa đất số 517, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.183m² và thửa đất số 531, tờ bản đồ số 6, diện tích 724m² tại địa chỉ xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Trong trường hợp ông S và ông Th không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H thì ông H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông H tự nguyện chịu số tiền 3.000.000đ, đã nộp và chi phí xong.

3. Ông S vắng mặt không có ý kiến gì về số tiền 200.000.000đồng mà ông đã cho ông H vay nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Ông S được quyền khởi kiện ông H bằng vụ án khác về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

4. Ông S và ông Th có tham gia giao dịch chuyển nhượng diện tích 905m² thuộc các thửa 517, 531 tờ bản đồ 6 tại ấp 2, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Tuy nhiên trong vụ án này, ông S và ông Th vắng mặt không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Ông S và ông Th nếu phát sinh tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trương Văn S phải chịu 300.000đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất; Ông Lê Th phải chịu 300.000đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hoàn lại cho ông Mai Chí H số tiền 600.000đồng theo biên lai thu số 7507 ngày 12 tháng 12 năm 2022 và biên lai thu số 2773 ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Án xét xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

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

Mai Văn Hiệp