TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC
Bản án số 02/2019/DS-ST
Ngày 26/02/2019
V/V: "*Hủy HĐCNQSD đất và thu hồi GCNQSD đất*"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Dung
- Các Hội thẩm nhân dân: ông Đỗ Văn Kha và ông Trịnh Văn Thành

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Viết Dũng - Kiểm sát viên

Ngày 26/02/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2019/TLST-DS ngày 10/01/2019 về tranh chấp: "*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2019/QĐXX – ST ngày 10 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Lê Văn L,** sinh năm 1976 và **bà Nghiêm Thị V,** sinh năm 1979; Cùng trú tại: ấp 1, xã Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước
Bà V ủy quyền cho ông Là tham gia tố tụng (có)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Vĩnh T – luật sư thuộc văn phòng luật sư Dương Chí, đoàn luật sư tỉnh Bình Phước (có)

Bị đơn: **1/ Bà Lê Thị Ngọc C, sinh năm 1958** (vắng)
Trú tại: khu phố Tân Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh bình Phước

2/ **Bà Y N,** sinh năm 1968 (vắng)
Trú tại: ấp 1, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ **Ủy ban nhân dân thành phố ĐX**
Địa chỉ: đường Phú Riềng Đỏ, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước
Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Trường S, chức vụ: Chủ tịch
Ủy quyền cho ông Phạm Ngọc H – chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Đồng Xoài tham gia tố tụng (ông H có đơn xin vắng)

2/ **Phòng công chứng số 1 tỉnh BP**

Địa chỉ: đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật ông Vũ Thế Q – chức vụ: trưởng phòng (có đơn xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lê Văn L và bà Nghiêm Thị V trình bày:

Hiện tại, vợ chồng tôi đang sống và quản lý, sử dụng 176m^2 (trong đó có 50m^2 diện tích đất thổ cư) diện tích đất tọa lạc tại ấp 1, xã Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA039630, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01338/QSDĐ/3276/QĐ – UB, do UBND thành phố Đồng Xoài cấp ngày 21/9/2004.

Nguồn gốc đất: Do gia đình mẹ ruột – bà Võ Thị P tặng cho.

Do có nhu cầu chuyển đổi 126m^2 diện tích còn lại sang đất thổ cư nên vợ chồng tôi đã nhờ bà Y N sinh năm 1968, cư trú tại Ấp 1, xã Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước thực hiện giúp, theo đó, vợ chồng tôi đã đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản phô tô giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gia đình cho bà Y N.

Ngày 04/02/2013, bà Y N đưa vợ chồng tôi đến Phòng công chứng số 1 tỉnh BP để ký giấy tờ. Do cả hai vợ chồng tôi đều không biết chữ (chỉ biết ký tên mình) lại không am hiểu pháp luật nên cứ tưởng đến Phòng công chứng ký giấy để bà Y N thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đối với 126m^2 còn lại sang đất thổ cư cho chúng tôi. Khi đến Phòng công chứng số 1 tỉnh BP, bà Y N nói vợ chồng tôi ngồi ở ngoài chờ, còn bà đi vào bên trong. Một lúc sau, bà Y N ra và nói vợ chồng tôi vào, vợ chồng tôi, cán bộ phòng công chứng hướng dẫn cho vợ chồng tôi ký và lăn tay vào giấy tờ rồi ra về.

Cứ nghĩ bà Y N sẽ thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất xong sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi nên chúng tôi tin tưởng sống, làm ăn. Thế nhưng, vào đầu tháng 7 năm 2015 có 02 người lạ mặt đến gia đình tôi, thông báo cho tôi biết: Diện tích đất nhà của tôi đã bán cho bà Lê Thị Ngọc C ở phường Tân Bình rồi họ ra về. Đến ngày 28 tháng 7 năm 2015 hai người này quay lại và yêu cầu tôi trong hạn 15 ngày phải giao nhà, đất cho bà Lê Thị Ngọc C.

Không hiểu chuyện gì xảy ra nên ngày 30 tháng 7 năm 2015, tôi đến Phòng công chứng số 1 tỉnh BP trình bày sự việc và được cung cấp: Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng tôi với bà Y N được công chứng vào ngày 04/02/2013; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N với bà Lê Thị Ngọc C được công chứng vào ngày 04 tháng 6 năm 2013; Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N với bà Lê Thị Ngọc C được Phòng công chứng số 1 tỉnh BP công chứng vào ngày 23 tháng 5 năm 2013.

Ngày 03 tháng 8 năm 2015 tôi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã ĐX thì được biết: Ngày 28 tháng 7 năm 2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

thị xã ĐX đã điều chỉnh trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630 do Ủy ban nhân dân thành phố ĐX cấp cho gia đình tôi sang cho bà Lê Thị Ngọc C.

Ngày 06 tháng 8 năm 2015 tôi lại đến Phòng công chứng số 1 tỉnh BP và được cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N với bà Lê Thị Ngọc C được Phòng công chứng số 1tỉnh BP công chứng vào ngày 04 tháng 02 năm 2013.

Tôi nhận thấy: Do nhận thức pháp luật hạn chế nên vợ chồng tôi đã bị bà Y N lừa dối. Bà Y N đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của vợ chông tôi để lừa vợ chồng tôi ký tên vào hợp đồng uỷ quyền, rồi sau đó bà Y N đã đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền của chúng tôi cho bà Lê Thị Ngọc C

Cụ thể:

Sau khi được Phòng công chứng số I tỉnh BP cung cấp văn bản đã công chứng, chúng tôi được biết:

Ngày 04 tháng 02 năm 2013, Phòng công chứng số I tỉnh BP đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N với bà Lê Thị Ngọc C. Đối tượng của Hợp đồng này là 176m^2 diện tích đất (trong đó có 50m^2 đất thổ cư), thuộc quyền sở hữu, sử dụng của tôi, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01338/QSDĐ/3276/QĐ – UB, do UBND thị xã ĐX cấp cho hộ gia đình tôi vào ngày 21/9/2004.

Đến ngày 23 tháng 5 năm 2013, bà Y N với bà Lê thị Ngọc C lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2013, Phòng công chứng số I tỉnh BP công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N với bà Lê thị Ngọc C, trong đó đối tượng của hợp đồng là 176m^2 diện tích đất (trong đó có 50m^2 đất thổ cư), thuộc quyền sở hữu, sử dụng của tôi, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01338/QSDĐ/3276/QĐ – UB, do UBND thị xã ĐX cấp cho hộ gia đình tôi vào ngày 21/9/2004.

Ngày 28 tháng 7 năm 2014, Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã ĐX , điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01338/QSDĐ/3276/QĐ – UB, do UBND thị xã ĐX cấp cho hộ gia đình tôi vào ngày 21/9/2004 sang tên cho bà Lê Thị Ngọc C.

Như vậy: Bà Y N đã lợi dụng Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 04/02/2013 giữa vợ chồng tôi với bà để đứng tên chuyển nhượng 176m^2 diện tích đất (trong đó có 50m^2 đất thổ cư), thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chúng tôi cho bà Lê Thị Ngọc C là không đúng với ý chí và nguyện vọng của chúng tôi. Nếu chúng tôi có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho bà Lê Thị Ngọc C thì chúng tôi đã trực tiếp ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, chứ không làm hợp đồng uỷ quyền cho bà Y N để rồi ngay sau đó bà Y N đã đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất và tài sản gắn liền của chúng tôi cho bà Lê Thị Ngọc C ngay trong ngày 04/02/2013 cũng là ngày công chứng hợp đồng uỷ quyền giữa chúng tôi với bà Y N. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền của chúng tôi cho bà Lê Thị Ngọc C vào ngày 04/02/2013 thì đến ngày 23 tháng 5 năm 2013 bà

Y N với bà Lê Thị Ngọc C lại lập hợp đồng để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/02/2013. Sau đó đến ngày 04/6/2013 bà Y N với bà Lê Thị Ngọc C lại lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích 176m^2 đất và tài sản gắn liền thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chúng tôi. Bà Lê Thị Ngọc C đã sử dụng hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 04/6/2013 để tiến hành sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền nhằm chiếm đoạt tài sản của chúng tôi nhưng chúng tôi hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng giữa bà Y Ngọc với bà Lê Thị Ngọc C, cũng không được bà Y N thông báo lại hay nhận tiền chuyển nhượng từ bà Y N.

Trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi tên của chúng tôi ở phần chủ thể chuyển nhượng, nhưng chúng tôi hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng như thế nào, cuối bản hợp đồng không có chữ ký của chúng tôi.

Bà Y N không phải là người được nhà nước công nhận có quyền sở hữu, sử dụng 176m^2 diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630 nhưng bà đã ký tên vào hợp đồng để chuyển nhượng diện tích đất này cho bà Lê Thị Ngọc C là không đúng. Còn nếu cho rằng bà Y N căn cứ vào bản hợp đồng ủy quyền ngày 04 tháng 02 năm 2013 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chúng tôi cho bà Lê Thị Ngọc C lại càng không đúng. Vì chúng tôi chỉ nhờ bà Y N thực hiện chuyển mục đích sử dụng đối với 126m^2 diện tích đất còn lại sang đất thổ cư, do đó, việc trong hợp đồng uỷ quyền có ghi nội dung chúng tôi uỷ quyền cho bà Y N "quản lý, sử dụng, thế chấp (xóa thế chấp, thế chấp bổ sung) cầm cố, chuyển nhượng (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng), tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với quyền sủ dụng theo giấy chứng nhận số ….", là không đúng với ý chí, nguyện vọng của chúng tôi.

Vì vậy nay vợ chồng tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân xem xét, giải quyết: 1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N với bà Lê Thị Ngọc C được Phòng công chứng số 1 tỉnh BP công chứng vào ngày 04 tháng 6 năm 2013.

2/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố ĐX thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AA 039630, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01338/QSDĐ/3276/QĐ – UB, do UBND thị xã ĐX cấp cho hộ gia đình tôi vào ngày 21/9/2004 đã được điều chỉnh trang 4 sang tên cho bà Lê Thị Ngọc C.

Bị đơn bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C: Vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố ĐX trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn L, bà Nghiêm Thị V và bà Y N với bà Lê Thị Ngọc C đã được công chứng số 852, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2013 tại phòng công chứng số 1 tỉnh BP thì tôi không có ý kiến gì vì không thuộc thẩm quyền của Phòng tài nguyên và môi trường thị xã ĐX. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng trên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã ĐX chấp thuận cho ông L, bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C, theo đó ngày 28/7/2014 Chi nhánh

văn phòng đăng ký đất đai thị xã ĐX tiến hành chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01338/QSDĐ/3276/QĐ-UB ngày 21/9/2004 do Ủy ban nhân dân thị xã ĐX cấp cho hộ ông Lê Văn L sang cho bà Lê Thị Ngọc C. Như vậy việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã ĐX chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là có cơ sở, đúng thẩm quyền, đúng trình tự theo quy định của luật đất đai. (*Việc chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng, và được tiến hành chỉnh lý trực tiếp trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không ra quyết định riêng biệt – gọi là gọi chỉnh lý biến động đất đai. Việc chỉnh lý này thuộc thẩm quyền của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, và mặc dù không ra quyết định kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đương nhiên việc sang tên ở trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có giá trị pháp lý công nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng).*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh BP trình bày: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 852 được công chứng ngày 04/6/2013 là có cơ sở pháp lý và tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật vì những lẽ sau:

1.Thẩm quyền công chứng: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thực hiện đúng thẩm quyền công chứng theo quy định tại Điều 37 Luật Công chứng.

2.Quyền sử dụng đất tại thời điểm công chứng đủ điều kiện chuyển nhượng không vi phạm luật đất đai theo Điều 106 Luật đất đai 2003.

3.Về trình tự thủ tục công chứng:Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 453 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 36 của Luật công chứng năm 2006 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng.

4.Về năng lực dân sự của chủ thể:Các bên tham gia ký kết hợp đồng bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

5.Về phạm vi đại diện:Người được ủy quyền thực hiện giao dịch dân sự theo ủy quyền tại HĐUQ số 25, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 04/02/2013 không vi phạm quy định của Bộ luật dân sự 2005.

Đối với yêu cầu liên quan về Hợp đồng ủy quyền số 25 được công chứng ngày 04/02/2013 Phòng Công chứng số 1 tỉnh BP xin trả lời như sau:

1. Theo quy định của Bộ luật dân sự 2005 thì "Phạm vi đại diện theo ủy quyền được xác lập theo sự ủy quyền" và "Người đại diện chỉ được thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện". Tại Điều 1 Phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền số 25, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 04/02/2013 có quy định "Bên A ủy quyền cho bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A quản lý, sử dụng, thế chấp (xóa thế chấp, thế chấp bổ sung) cầm cố, chuyển nhượng (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng), tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AA 039630". Như vậy bên B

chỉ được xác lập, thực hiện giao dịch dân sự đối với các quyền trong phạm vi mà bên A đã ủy quyền đối với tài sản là QSDĐ theo nội dung trên, không bao gồm nội dung ủy quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất. (cũng cần lưu ý thửa đất này đã được chuyển mục đích sử dụng 50m^2 đất Vườn thành đất thổ cư theo điều chỉnh trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 23/9/2018, trước khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 04/02/2013).

2. Về trình tự thủ tục công chứng:Việc công chứng, ký kết hợp đồng ủy quyền số 25 ngày 04/02/2013 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 36 của Luật công chứng năm 2006 về công chứng hợp đồng, giao dịch do công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng. Các bên tham gia giao kết hợp đồng bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật và có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mặt khác, tại điều 6 hợp đồng ủy quyền các bên cũng cam đoan "Những thông tin đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật; Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này". Khi ký kết hợp đồng ủy quyền, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký, điểm chỉ vào Hợp đồng trước sự có mặt của công chứng viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về thủ tục tố tụng: Do bị đơn bà Y N, bà Lê Thị Ngọc C và diện tích đất tranh chấp đều ở thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Căn cứ vào quy định tại các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm năm 2015 và Luật đất đai năm 2013, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Y N, bà Lê Thị Ngọc C vắng mặt, Tòa án đã tiến hành xác minh, làm các thủ tục niêm yết công khai, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại các Điều 179, 180 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố ĐX, Phòng công chứng số 1 tỉnh BP đều có đơn xin vắng mặt, căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung

Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N với bà Lê Thị Ngọc C được Phòng công chứng số 1 tỉnh BP công chứng ngày 04/6/2013, số công chứng 852, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD đối với 176m^2 diện tích đất (trong đó có 50m^2 đất thổ cư) tọa lạc tại ấp 1, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 37, do UBND thành phố ĐX cấp cho hộ ông Lê Văn L ngày 21/9/2004 và đã điều chỉnh trang 4 sang tên cho bà Lê Thị Ngọc C ngày 27/8/2014, thấy rằng diện tích đất nói trên thuộc quyền sử dụng, quản lý hợp pháp của ông L, bà V. Bà Y N dựa vào hợp đồng ủy quyền được Phòng công

chứng số 1 tỉnh BP công chứng ngày 04/02/2013 để thực hiện quyền chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc C. Tuy nhiên:

Tại điều 1 của hợp đồng ủy quyền trên ghi: Bên A ủy quyền cho Bên B được quyền thay mặt và nhân danh Bên A quản lý, sử dụng, thế chấp (xóa thế chấp, thế chấp bổ sung) cầm cố, chuyển nhượng (hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng), tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng theo giấy chứng nhận QSDĐ số BC 123872, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AA 039630 do UBND thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/9/2004, cụ thể như sau:

Thửa đất số 101;

Tờ bản đồ số 37;

Địa chỉ thửa đất: Ấp 1, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Diện tích 176m^2 (một trăm bảy mươi sáu mét vuông);

Mục đích sử dụng: Thổ cư 50m^2 +126m^2 vườn

Thời hạn sử dụng: lâu dài + đến 2054.

Như vậy, điều 1 của Hợp đồng ủy quyền đã vi phạm pháp luật nghiêm trọng về đối tượng được ủy quyền, cụ thể diện tích 176m^2 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630 nhưng hợp đồng ủy quyền lại ghi là: theo giấy chứng nhận QSDĐ số BC 123872. Hơn nữa: cũng tại điều 5 của hợp đồng ủy quyền ghi: Bên B (Bà Y N) có nghĩa vụ: Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho Bên A (ông L, bà V) về việc thực hiện công việc đó; Báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền; Bảo quản, giữ gìn tài liệu, phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền; Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Song, qua lời trình bày cũng như các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy ông L, bà V không biết gì vụ việc bà Y N chuyển nhượng thửa đất và nhà thuộc quyền sử dụng của ông L cho bà Lê Thị Ngọc C. Khi chuyển nhượng thửa đất và nhà trên bà Y N cũng không báo, không giao lại tiền chuyển nhượng cho ông L, bà V. Như vậy, bà Y N đã không thực hiện đúng các thỏa thuận theo hợp đồng ủy quyền đã ký với ông L, bà V. Do đó, việc bà Y N căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 04/02/2013 để chuyển nhượng thửa đất và nhà số 101, tờ bản đồ 37, tọa lạc tại ấp 1, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước đã được UBND thành phố ĐX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630 cho hộ ông L, bà V là không có cơ sở và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà V. Hơn nữa, qua xác minh, ông L - bà V không có căn nhà nào khác ngoài căn nhà được xây trên thửa đất trên và mặc dù bà Y N đã chuyển nhượng thửa đất và nhà trên cho bà C nhưng cả bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C hiện nay đều không sống tại thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Thửa đất và nhà trên vẫn do ông L- bà V quản lý, sử dụng và sống ổn định cho đến nay mà không có tranh chấp gì. Do vậy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C, được phòng công chứng số 1 tỉnh BP công chứng số 852 ngày 04/6/2013 của ông L - bà V là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo đó, cần thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA039630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01338/QSDĐ/3276/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã ĐX cấp ngày 21/9/2004 cho hộ ông L – bà V, đã điều chỉnh trang 4 sang tên cho bà Lê Thị Ngọc C ngày 27/8/2014 để thực hiện lại việc sang tên cho ông L, bà V.

Do bị đơn bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C vắng mặt, ông L – bà V chưa nhận được tiền từ việc chuyển nhượng tài sản đang tranh chấp là 176m^2 diện tích đất và nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 039630 và hiện vẫn đang sống, sử dụng diện tích đất và nhà trên ổn định, do vậy, ông L – bà V không yêu cầu nhân dân giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cần tách ra giải quyết trong vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Đối với Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng số 1 tỉnh BP công chứng ngày 04/02/2013 đế nay đã hết thời hạn 05 năm (thời hạn ủy quyền), ông L - bà V cũng không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Về án phí: Bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: khoản 3 điều 26; điều 35, 39, 147 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 127, 128, 134, 137, 146 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 của Luật đất đai 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L và bà Nghiêm Thị V

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C được Phòng công chứng số 1 tỉnh BP công chứng số số 852 ngày 04/6/2013

Ủy ban nhân dân thành phố ĐX có trách nhiệm thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA039630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01338/QSDĐ/3276/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã ĐX cấp ngày 21/9/2004 cho hộ ông L – bà V, đã điều chỉnh trang 4 sang tên cho bà Lê Thị Ngọc C ngày 27/8/2014

Ông Lê Văn L và bà Nghiêm Thị V có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất trên.

Do bị đơn bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C đều vắng mặt tại phiên tòa, tài sản đang tranh chấp vẫn do ông L, bà V quản lý sử dụng và không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C được Phòng công chứng số 1 tỉnh BP công chứng số số 852 ngày 04/6/2013 và tách ra giải quyết trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 của Luật thi hành án dân sự.

2. *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Y N và bà Lê Thị Ngọc C phải chịu là 300.000đồng (*Ba trăm ngàn đồng*)

Hoàn trả cho ông Lê Văn L và bà Nghiêm Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 0001039 ngày 22/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông L, bà V và ông T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Y N, bà C và những người có quyền nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niên yết.

<u>Nơi nhận</u>:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;
- VKSND thị xã Đồng Xoài;
- Chi cục THADS thị xã Đồng Xoài;
- Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước.
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS-VP.

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

Phan Thị Mỹ Dung