

**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: 276/2023/DS - ST

Ngày: 28 - 9 - 2023

“V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
đòi lại giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tho.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thanh Hoàng;

2. Bà Trần Thị Đổi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Phụng - là thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 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 thụ lý số 611/2022/TLST-DS ngày 24/10/2022 về việc tranh chấp “hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, đòi giấy CNQSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 350/2023/QĐXXST-DS ngày 21/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 255/2023/QĐST-DS ngày 12/9/2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Minh T, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị S, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Tống Thị T1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

HKTT: A T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Số A T, Tổ 20, ấp G, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964 (xin vắng mặt);

2. Ông Võ Hoàng T2, sinh năm 1991 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Văn phòng C;

Người đại diện của Văn phòng C: Ông Lê Ngọc M1 – Trưởng văn phòng là người đại diện theo pháp luật (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Võ Minh T trình bày

Ông T và bà S là anh em ruột và là chủ sử dụng thửa đất 63, diện tích 567m², loại đất LUA; thửa 28, diện tích 202m²; loại đất ONT; cùng tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 2019, do cần tiền chữa bệnh cho mẹ nên ông có đồng ý cho bà S chuyển nhượng thửa đất 63 cho bà T1 với giá bao nhiêu ông không biết. Sau khi bà S trừ đi số tiền chữa bệnh cho mẹ còn thiếu; bà S đưa lại ông số tiền 14.000.000 đồng – 15.000.000 đồng. Ông có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất cho bà S để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1, ông chỉ ra Văn phòng công chứng ký giấy tờ và không đọc, kiểm tra lại giấy tờ mình đã ký tại Văn phòng công chứng.

Năm 2020, có người đến gia đình ông, buộc gia đình ông phải giao thửa đất 28, diện tích 202m²; loại đất ONT. Trên thửa đất này, gia đình ông đã cất nhà sinh sống. Họ cho rằng, ông đã chuyển nhượng thửa 28 cho bà T1 và bà T1 đã thế chấp giấy CNQSD đất cho họ. Ông không biết những người này là ai. Sau khi kiểm tra lại các giấy CNQSD đất và xin sao lục giấy tờ tại Văn phòng công chứng, ông mới biết vào năm 2019, ông đã đưa nhầm giấy CNQSD đất thửa 28 cho bà S đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 và hợp đồng ông ký kết với bà T1 tại Văn phòng công chứng là hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất.

Do việc ông chuyển nhượng thửa đất 28 dưới hình thức xác lập hợp đồng ủy quyền với bà T1 là nhầm lẫn nên ông khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, số công chứng 1913, quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 27/12/2019 giữa ông và bà T1, đối tượng là thửa 28, diện tích 202m²; loại đất ONT; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi vô hiệu hợp đồng ủy quyền, số công chứng 1913, ông đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng thửa 63, diện tích 567m², loại đất LUA cho bà T1 theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T khởi kiện bổ sung: Yêu cầu bà T1 trả lại ông T bản chính giấy CNQSD đất số CQ 683128 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông T tại thửa 28, diện tích 202m²; loại đất ONT; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trường hợp bà Tổng Thị T1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để làm thủ tục cấp lại giấy CNQSD đất.

Tại phiên tòa, ông T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà S vì bà T1 mới là người xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông và hiện bà T1 đang giữ bản chính giấy CNQSD đất của ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị S trình bày:

Trước đây, bà có chuyển nhượng cho bà T1 diện tích đất giáp ranh thửa đất 63 của ông T. Bà T1 có ý muốn mua thửa 63 cho liền đất nên hỏi bà. Sau khi về trao đổi với ông T, ông T đồng ý chuyển nhượng thửa 63 cho bà T1 nên vào năm 2019, ông T và bà T1 đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 63 tại Văn phòng công chứng, có sự chứng kiến của bà. Bà không nhớ giá chuyển nhượng bao nhiêu (khoảng mười mấy triệu) nhưng bà T1 đã giao đủ tiền cho ông T.

Khoảng năm 2020, một người quen thông báo cho bà biết, bà T1 nhận chuyển nhượng thửa đất 28 của ông T và đang thế chấp giấy CNQSD đất cho họ nhưng không đóng tiền lãi. Lúc này, bà và ông T mới biết ông T đã cầm nhảm giấy CNQSD đất tại thửa 28 để đi ký chuyển nhượng cho bà T1. Do việc chuyển nhượng thửa đất 28 dưới hình thức xác lập hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà T1 là nhảm lẩn nên ông T khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, số công chứng 1913, quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 27/12/2019, đối tượng là thửa 28, diện tích 202m²; loại đất ONT; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là có căn cứ; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Năm 2019, ông T chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất 63 nhưng lại ký nhảm thửa đất 28 dưới hình thức hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất. Hiện thửa đất 28 vẫn do gia đình ông T quản lý, sử dụng và trên đất có công trình kiến trúc gắn liền. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 vô hiệu về hình thức và nội dung. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp: Các đương sự tranh chấp liên quan đến hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất có đối tượng là thửa 28, diện tích 202m²; loại đất ONT; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An và đòi lại giấy CNQSD đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và quan hệ pháp luật tố tụng là “tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, đòi lại giấy CNQSD đất”.

[2] Về xét xử vắng mặt: Bị đơn bà T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Bà S và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin

vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung:

[3.1] Ông T thừa nhận, ông và bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 63; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng hình thức hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến năm 2020, khi có người đến yêu cầu giao thửa đất 28 là thửa đất mà gia đình ông đang cất nhà sinh sống, ông mới biết hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất ông ký với bà T1 có đối tượng là thửa đất 28. Do đó, ông yêu cầu Tòa án vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất với bà T1 và buộc bà T1 phải trả lại bản chính giấy CNQSD đất tại thửa 28 cho ông.

Xét, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 được thể hiện bằng hình thức hợp đồng ủy quyền là không tuân thủ quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự (BLDS). Đối tượng chuyển nhượng được thể hiện tại hợp đồng ủy quyền là thửa đất 28. Tuy nhiên, thửa đất 28 vẫn do gia đình ông T quản lý sử dụng và trên đất có 01 căn nhà cấp bốn là nơi cư trú của gia đình ông T. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà T1 không đảm bảo đúng quy định về hình thức và nội dung do có đối tượng không thực hiện được. Do đó, hợp đồng ủy quyền, số công chứng 1913, quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 27/12/2019, đối tượng là thửa 28, diện tích 202m²; loại đất ONT; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu tại thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 117, 408, 502 BLDS.

Sau khi xác lập hợp đồng ủy quyền, ông T đã giao cho bà T1 bản chính giấy CNQSD đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện bằng hợp đồng ủy quyền giữa ông T với bà T1 vô hiệu. Hiện tại, thửa 28 vẫn do ông T đứng tên trên giấy CNQSD và không đăng ký giao dịch bảo đảm theo Văn bản trả lời số 3222/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 05/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nên bà T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông T bản chính giấy CNQSD đất. Trường hợp bà T1 không trả thì ông T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục cấp mới giấy CNQSD đất theo quy định pháp luật.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông T đồng ý ký chuyển nhượng cho bà T1 thửa đất 63. Bà T1 vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên HĐXX không xem xét giải quyết. Sau này các đương sự phát sinh tranh chấp được quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[3.3] Về rút yêu cầu khởi kiện đối với bà S: Tại phiên tòa, ông T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà S. Do đó, HĐXX đình chỉ xét xử là phù hợp với quy định pháp luật.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

[4] Về chi tố tụng là 19.000.000 đồng. Bà T1 phải chịu. Ông T đã nộp và chi xong nên bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T số tiền này.

[5] Về án phí: Bà T1 phải chịu 300.000 đồng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 123, 408, 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai;

Căn cứ Điều 6, Điều 26 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 ông Võ Minh T về việc tranh chấp “hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bà Tống Thị T1.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh T về việc tranh chấp “hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất” đối với và Võ Thị S.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, số công chứng 1913, quyển số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 27/12/2019 tại Văn phòng C, đối tượng là thửa 28, diện tích 202m²; loại đất ONT; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Buộc bà Tống Thị T1 phải trả cho ông Võ Minh T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 683128 ngày 28/01/2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông T tại thửa 68, diện tích 202m²; loại đất ONT; tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Trường hợp bà Tống Thị T1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Võ Minh T được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mảnh trích đo địa chính số 337 – 2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 23/5/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 08/6/2023.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Tống Thị T1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Võ Minh T số tiền 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tống Thị T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí.

Hoàn trả cho ông Võ Minh T tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006994 ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

6. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Lê Thị Tho