TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN TỈNH VĨNH LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 28/2024/DS-ST
Ngày: 22-4-2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và 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 BÌNH TÂN-TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Dương

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trương Văn Ánh

Ông Lê Minh Thư

-***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Kim Hồ là thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Phương – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2023/TLST- DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐXX-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L là ông Huỳnh Hoàng N, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực 1, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang

2.Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2023 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Huỳnh Hoàng N trình bày:

Nguyên vào 22/12/2022 bà Nguyễn Thị L có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D đối với phần đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DI 633108, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07487 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 29/11/2022, thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, với diện tích 1948,5m², loại đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Văn D. Được lập tại Văn phòng C1.

Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn D thỏa thuận về nội dung của ủy quyền là ông Nguyễn Văn D được quyền thay mặt bà Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất hợp pháp và thực hiện quyền nghĩa vụ theo quy định. Đồng thời bà Nguyễn Thị L cùng với ông Nguyễn Văn D đã làm hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1 địa chỉ số H N, khóm E, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long để đảm bảo cho việc ủy quyền. Thời gian ủy quyền là 05 (năm) năm. Trong khi ủy quyền bà Nguyễn Thị L có đưa cho ông Nguyễn Văn D cất giữ và bảo quản cho bà 0 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là:

+ 01 (một) giấy chứng nhận thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m², loại đất trồng cây lâu năm

+ 01 (một) giấy chứng nhận thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 308,9m², loại đất ở nông thôn

Hai giấy chứng nhận QSDĐ trên có một giấy chứng nhận có trong hợp đồng ủy quyền còn giấy chứng nhận thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 14 là nằm cạnh thửa số 80, tờ bản đồ số 15.Nhưng sau đó ông D đã nhiều lần không làm đúng theo ủy quyền mà bà và ông D đã ký kết, bà cũng đã nhiều lần nhắc nhỡ ông D nhưng ông cũng không đồng ý làm theo ý kiến, yêu cầu của bà.

Bà có yêu cầu ông D ra Văn phòng Công Chứng để hủy hợp đồng ủy quyền và yêu cầu ông trả lại 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D đã nhận, nhưng ông D cứ hứa hẹn nhiều lần cũng không ra hoặc trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Bà cũng có nhờ người đến nhà ông Nguyễn Văn D để nhận lại toàn bộ các giấy tờ và 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là:

01 (một) giấy chứng nhận thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m² và 01 (một) giấy chứng nhận thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 308,9m²

Bà cũng đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương mời ông D ra để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông D cũng không đến dự.

Nay bà yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết như sau:

Yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền được lập vào ngày 22/12/2022 giữa bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn D.

Yêu cầu ông Nguyễn Văn D hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 15, diện tích: 1948,5m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123, từ bản đồ số 14, diện tích: 308,9m², địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Nguyễn Văn D vắng mặt dù đã triệu tập hợp lệ

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:

Khoảng tháng 10/2023 bà L có điện thoại cho ông nhờ ông đến gặp ông D để lấy dùm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì bà L lấy chồng Đài Loan, một năm về quê chỉ vài lần. Khi ông đến gặp ông D thì ông D không đồng ý giao cho ông và yêu cầu vợ chồng bà L về gặp ông D, ông D mới đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sáu đó bà L có về nước gặp ông D để đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D đòi bà L phải cho ông D từ 50 đến 60 triệu đồng, bà L chỉ đồng ý cho ông D 10 triệu đồng nên ông D không chịu trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Bà L có làm thủ tục yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân xã Tân Lược không đồng ý xác nhận cấp lại cho bà L vì thực tế ông D đang giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, trong đó thửa 80 bà L đã ủy quyền cho ông D quản lý. Hiện 02 thửa 80 và 123 bà L đã lấy lại giao cho ông Nguyễn Ngọc V quản lý sử dụng.

Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm: 1971, địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B trình bày: Ông V là anh bà con đầu ông C với ông D và bà L. Bà L có nhờ ông gặp ông D yêu cầu ông D trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, lúc đó ông D có yêu cầu bà L phải cho ông D 08 triệu đồng, ngày hôm sau thì ông D đòi bà L đưa 50 triệu thì mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay hai thửa đất 80 và 123 bà L đã giao cho ông V quản lý.

Ý kiến phát biểu kiểm sát viên tại tòa:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 BLTTDS: Điều 166, 562, 565, 568 BLDS năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án năm 2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn D không số do Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 22/12/2022 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.948,5m², tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m² và thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 308,9m² do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng.

Trường hợp ông D không giao trả 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 28 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và các quy định khác của pháp luật.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn D phải chịu 600.000đ *(Sáu trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L số tiền 600.000đ *(Sáu trăm ngàn đồng)*.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: xét theo nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L, kèm theo các tài liệu chứng cứ giao nộp thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị L có đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn D yêu cầu Tòa án giải quyết là chấm dứt hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/12/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn D, buộc ông Nguyễn Văn D trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01 (một) giấy chứng nhận thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m², loại đất trồng cây lâu năm, 01 (một) giấy chứng nhận thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 308,9m², loại đất ở nông thôn.

Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa vào các ngày 25/3/2024 và 22/4/2024 nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bị đơn là đảm bảo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền lập ngày 22/12/2022 giữa bà L và ông D, yêu cầu ông D hoàn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m² và thửa 123, từ bản đồ số 14, diện tích 308,9m².

Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2022 của bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy đối với hợp đồng ủy quyền giữa bà L và ông D có lập thành văn bản và có công chứng thực. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng bà L cho rằng trong thời gian ủy quyền ông D nhiều lần không thực hiện đúng theo nội dung ủy quyền đã ký kết, bà L đã nhiều lần nhắc nhỡ nhưng ông D vẫn không làm theo yêu cầu của bà L, như vậy ông D đã vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền. Bà L có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền mà không cần có sự đồng ý của ông Nguyễn Văn D. Do đó, đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị L yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2022 là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với chi phí thực hiện việc ủy quyền các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Xét yêu cầu buộc ông D hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m² và giấy chứng nhận thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 308,9m², Hội đồng xét xử thấy rằng đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m² được thể hiện trong văn bản ủy quyền, nên việc yêu cầu trả lại giấy chứng nhận đối với thửa 80 là có cơ sở, nên được chấp nhận. Đối với thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 308,9m² do bà L đứng tên quyền sử dụng bà L đã giao cho ông D quản lý, không có văn bản ủy quyền. Tuy nhiên, qua lời trình bày của bà L cũng như lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Ngọc V đều thừa nhận ông Nguyễn Văn D đang giữ bản gốc

giấy chứng nhận quyền sử đất thửa 123 của bà L. Ông D không có ý kiến phản đối yêu cầu này của bà L. Đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng mình được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu của bà L buộc ông D trả lại cho bà L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m² và thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 308,9m² do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng là có căn cứ chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 105, Điều 166, 562, 565, 568 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 6 Điều 3 Luật đất đai; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn D không số do Văn phòng C1 công chứng ngày 22/12/2022.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: 01 (một) giấy chứng nhận thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 15, diện tích 1948,5m² loại đất cây lâu năm và 01 (một) giấy chứng nhận thuộc thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích 308,9m² , mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, cùng tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng.

Trường hợp ông Nguyễn Văn D không giao trả 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0013257 ngày 18/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

Buộc ông Nguyễn Văn D phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Trường hợp bản án, 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 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, 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.

3.Án xử công khai đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền

kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh VL;
- VKSND huyện Bình tân;
- THADS huyện Bình Tân;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ánh Dương

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Văn Ánh Lê Minh T1 **Nguyễn Ánh Dương**

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh VL;
- VKSND huyện Bình tân;
- THADS huyện B;
- Caùc ñöông sö;ï
- Löu.

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

Nguyễn Ánh Dương

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tùng Nguyễn Thị Thanh L1 **Nguyễn Ánh Dương**

Nơi nhận:
- TAND tỉnh VL;
- VKSND huyện Bình tân;
- THADS huyện Bình Tân;
- Caùc ñöông sö;ï
- Löu.

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

Nguyễn Ánh Dương

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN TÒA

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN