

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẤT ĐỎ
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: 69/2023/DS-ST
Ngày: 06-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Thị Được

Ông Nguyễn Văn Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 06-9-2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 97/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2023/QĐXXST-DS ngày 10/7/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1966, địa chỉ: ấp H, xã P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

Bị đơn:

+ Bà Võ Thị D, sinh năm 1990, địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt)

+ Ông Đinh Văn Đ, sinh năm 1985, địa chỉ: ấp P, xã P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, địa chỉ Tỉnh lộ, xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T – Trưởng văn phòng công chứng (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp H, xã P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

+ Ông Huỳnh Bá Trường G, sinh năm 1975, địa chỉ: ấp H, xã P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt)

+ Bà Đặng Thị Tường V, sinh năm 2001 Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

NỘI D V U Á N:

-Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản khai, quá trình giải quyết tại Tòa án và diễn biến tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Vào ngày 05/9/2022, bà H có vay của bà D số tiền 300.000.000 đồng, lãi là 9.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 7 tháng. Để vay được tiền thì bà H có làm hợp đồng ủy quyền mục đích để thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 17 tờ bản đồ 72 diện tích 593,1 m² xã Phước Hội theo Giấy chứng nhận số DE 105538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 26/5/2022, bà H và bà D có ký tên biên bản giao nhận tiền vay vào ngày 05/9/2022. Sau này bà H được biết ngày 13/10/2022 bà D ký chuyển nhượng đất của bà H cho ông Đ với số tiền 4.500.000.000 đồng. Ngày 23/11/2022 bà H vay thêm của bà D 100.000.000 đồng, bà D viết vào biên bản giao nhận tiền ngày 05/9/2022 đồng ý gia hạn thêm cho bà H 03 tháng đến ngày 5/7/2023 bà H trả lại tiền, bà D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Quá trình vay tiền, bà H chưa trả được tiền nợ gốc, có trả lãi cho bà D được một tháng là 9.000.000 đồng. Bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay tiền theo biên bản giao nhận tiền ngày 5/9/2022, bà H trả cho bà D số tiền 400.000.000 đồng, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2022 giữa bà H và bà D, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T số công chứng 6825 đối với thửa đất 17 tờ bản đồ 52, diện tích 593,1 m² tại xã Phước Hội. Trên đất có hai căn nhà của bà H và nhà bà P đang ở, nhà bà H có bà H và con tên Đặng Thị Tường V sinh ngày 8/3/2001 đang ở. Nhà bà P do bà P ở cùng chồng tên là Huỳnh Bá Trường G sinh năm 1975, con Huỳnh Nguyễn Bá L sinh ngày 20/12/2014 đang ở. Bà P xây nhà ở vào năm 2015, bà H được xây từ năm 1993 đến nay, là nhà tình nghĩa nhà nước xây tặng từ 1993 ở đến nay. Bà H hiện tại độc thân. Nguồn gốc đất là của bà H tặng cho riêng bà H. Bà P là em gái ruột của bà H, bà H cho đất cho em gái xây nhà ở trong khuôn viên đất. Tại phiên tòa, bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay tiền theo biên bản giao nhận tiền ngày 5/9/2022, bà H thay bà D trả cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2022 giữa bà H và bà D, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T số công chứng 6825 đối với thửa đất 17 tờ bản đồ 52, diện tích 593,1 m² tại xã

Phước Hội. Bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi bị hủy hoặc bị vô hiệu. Tại phiên tòa, bà H đồng ý ông Đ rút yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà H đồng ý yêu cầu thay đổi yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đ, đồng ý với yêu cầu phản tố đã thay đổi.

- *Quá trình giải quyết tại Tòa án bị đơn bà D có văn bản ghi ý kiến không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

- *Quá trình giải quyết tại Tòa án bị đơn ông Đinh Văn Đ trình bày:* Ông Đ khi mua đất có đến xem đất có thấy hai căn nhà trên đất, ông Đ có hỏi bà D là nhà ai ở, bà D trả lời nhà bà H đã bán cho bà D, bà D cho bà H ở 01 tháng rồi bà H dọn đi nên ông Đ mới mua đất, ông Đ không thấy bà H ở nhà nên ông Đ không có hỏi bà H. Ông Đ thấy bà D có hợp đồng ủy quyền bà D được toàn quyền nên ông Đ đã mua và ký hợp đồng chuyển nhượng với bà D, giá nhận chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng, ông Đ đã trả đủ tiền cho bà D bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt. Ông Đ có vợ nhưng đã ly hôn, hiện tại độc thân. Đất đang tranh chấp là tiền của riêng ông Đ mua. Nay bị đơn ông Đ đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trước đây, bị đơn ông Đ có yêu cầu phản tố là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6825, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký đối với thửa đất số 17, tờ 72 xã Phước Hội. Nay tại phiên tòa, ông Đ rút yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông Đ thay đổi yêu cầu phản tố, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là bà D phải trả lại cho ông Đ số tiền 4.500.000.000 đồng. Do bà H đồng ý tự nguyện thay bà D trả cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng nên ông Đ đồng ý nhận 400.000.000 đồng và ông Đ đồng ý trả cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D còn phải trả cho ông Đ là 4.100.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P và bà V trình bày:* Bà P và bà V đồng ý yêu cầu của nguyên đơn. Bà P và bà V đang ở trên đất. Bà P và bà V đồng ý tất cả lời trình bày của bà H. Bà P đồng ý yêu cầu phản tố của ông Đ về việc ông Đ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là buộc bà D trả cho ông Đ 4.500.000.000 đồng, trong số tiền này bà H thay bà D trả cho ông Đ 400.000.000 đồng, ông Đ trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T có ý kiến tại Văn bản số 76/2023 ngày 15/6/2023 và văn bản số 83 ngày 27/6/2023: Về trình tự thủ tục công chứng là Đ quy định pháp luật, Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý vụ án là Đ theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp hành

pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này Đ theo những quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bị đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là buộc bà D trả cho ông Đ số tiền 4.500.000.000 đồng (Trong đó bà H thay bà D trả 400.000.000 đồng cho ông Đ, ông Đ trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H), bà D còn phải trả cho ông Đ 4.100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1].*Về thẩm quyền giải quyết:* Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vị trí đất tranh chấp tại huyện Đất Đỏ, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[2].*Về tố tụng:* Bị đơn bà Võ Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Tường V, ông Huỳnh Bá Trường G, đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3].*Về nội D:*

[3.1].*Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay tiền theo biên bản giao nhận tiền ngày 5/9/2022, bà H thay bà D trả cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2022 giữa bà H và bà D, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T số công chứng 6825 đối với thửa đất 17 tờ bản đồ 52, diện tích 593,1 m² tại xã Phước Hội. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi bị hủy hoặc bị vô hiệu.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 6253 ngày 05/9/2023 giữa bà H và D: Theo lời khai của bà H, ngày 05/9/2023 bà D cho bà H vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3% có lập “*Biên bản giao nhận tiền*”, đến thời hạn 05/4/2023 khi bà H trả đủ tiền gốc sẽ hủy hợp đồng thế chấp, và giao trả tài sản, ngày 23/11/2022 thì bà D cho bà H vay thêm 100.000.000 đồng và gia hạn ngày 5/7/2023 trả tiền và chuộc sổ (tức là bà D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H). Để bảo đảm cho số tiền vay bà D yêu cầu bà H ký hợp đồng ủy quyền tài sản công chứng số 6253 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, với nội D bà H ủy quyền cho bà Võ Thị D toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 593,1m² thuộc thửa số 17 bản đồ số 72 xã Phước Hội được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 105538 ngày 26/5/2022 cho bà Nguyễn Thị H. Bà D cho rằng bà H bán đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho bà D thông qua hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên lời khai của bà H phù hợp với chứng cứ là “*Biên bản giao nhận tiền*” ngày 05/9/2022, theo biên bản này bà D cho bà H vay 300.000.000 đồng và ghi “*vay thế chấp sổ đỏ*”, cùng ngày 05/9/2022 bà H ký hợp đồng số 6253 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, với nội D bà H ủy quyền cho bà Võ Thị D toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 593,1m² thuộc thửa số 17 bản đồ số 72 xã Phước Hội được cấp giấy số DE 105538 ngày 26/5/2022 cho bà Nguyễn Thị H thời hạn ủy quyền là 15 năm không có thù lao. Qua các chứng cứ có cơ sở xác định Hợp đồng ủy quyền số 6253 ngày 05/9/2023 giữa bà H và bà D là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay giữa bà H và bà D. Do đó căn cứ Điều 117, 118, 124, 407 Bộ luật Dân sự có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà H tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 6253 ngày 05/9/2023 bị vô hiệu do giả tạo, hợp đồng vay giữa bà H và bà D ngày 05/9/2023 có hiệu lực. Đối với phần bà H vay của bà D 400.000.000 đồng, bà H có yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay, bà H thay bà D trả cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng. Về giải quyết hậu quả do hợp đồng ủy quyền vô hiệu và hợp đồng vay giữa bà D và bà H có hiệu lực, bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay tài sản nên căn cứ Điều 131, 297, 407, 463, 466, 470 chấp nhận yêu cầu của bà H đồng ý trả tiền cho ông Đ 400.000.000 đồng và yêu cầu ông Đ trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H mà ông Đ đang giữ cho bà H.

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6825 ngày 13/10/2022 thửa đất 17 tờ bản đồ 52, diện tích 593,1 m² tại xã Phước Hội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 105538 ngày 26/5/2022 cấp cho bà Nguyễn Thị H, giữa bà H với ông Đ do bà D làm đại diện theo ủy quyền thể hiện: Bà D căn cứ hợp đồng ủy quyền của bà H để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6825 ngày 13/10/2022 đối với thửa đất 17 tờ bản đồ 52, diện tích 593,1 m² tại xã Phước Hội giữa bà H với ông Đ với giá 4.500.000.000 đồng, nội D hợp đồng thể hiện Đ giá trị chuyển nhượng 4.500.000.000 đồng. Theo lời khai của ông Đ thì ông Đ căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số ủy quyền số 6253 ngày 05/9/2023 giữa bà H và bà D để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà D không đồng ý với yêu cầu bà H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ. Do Hợp đồng ủy quyền số 6253 ngày 05/9/2023 giữa bà H và bà D bị vô hiệu, nên căn cứ Điều 117, 124, 131, 133, 297, 407 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu bà H tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6825 ngày 13/10/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T thửa đất 17 tờ bản đồ 52, diện tích 593,1 m² tại xã Phước Hội giữa bà H (do bà D là đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 6253 ngày 05/9/2023) với ông Đ là vô hiệu.

[3.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Văn Đ:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ có yêu cầu phản tố là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6825, quyền số

01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký đối với thửa đất số 17, tờ 72 xã Phước Hội.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông Đ rút đơn yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6825, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký đối với thửa đất số 17, tờ 72 xã Phước Hội. Ông Đ có thay đổi yêu cầu phản tố lại là: Ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là buộc bà D phải trả lại cho ông Đ số tiền 4.500.000.000 đồng. Do bà H đồng ý tự nguyện thay bà D trả cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng nên ông Đ đồng ý nhận 400.000.000 đồng và ông Đ đồng ý trả cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D còn phải trả cho ông Đ là 4.100.000.000 đồng.

Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Đ không vượt phạm vi khởi kiện, phạm vi phản tố ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Đ khai khi mua đất có đến xem đất có thấy hai căn nhà trên đất, ông Đ có hỏi bà D là nhà ai ở, bà D trả lời nhà bà H đã bán cho bà D, bà D cho bà H ở 01 tháng rồi bà H dọn đi nên ông Đ mới mua đất, ông Đ không thấy bà H ở nhà nên ông Đ không tìm hỏi bà H, nhà thứ hai là nhà của bà P nhưng ông Đ cũng không tìm hiểu rõ, trong khi tại khoản 2 Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6825 ngày 13/10/2022 thì có ghi bên B (Ông Đ) cam đoan đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất. Như vậy, cam đoan của ông Đ không đủ yếu tố ngay tình, hơn nữa hợp đồng chưa cũng chưa phát sinh hiệu lực vì được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do bà D chưa được đăng ký quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai nhưng bà D dùng hợp đồng ủy quyền để thay bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, như vậy ông Đ mới là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thứ hai, nên căn cứ Điều 131, 133, 297 Bộ luật Dân sự để chấp nhận yêu cầu của bà H buộc ông Đ phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 105538 ngày 26/5/2022 cấp cho bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc ông Đ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bà D phải trả cho ông Đ số tiền 4.500.000.000 đồng, do bà H và ông Đ đồng ý bà H thay bà D trả cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng để bà H được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ đang giữ.

[4]. *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí tố tụng gồm chi phí sao lục hồ sơ cung cấp thông tin là 651.120 đồng, số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng, nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền trên, nguyên đơn bà H đã nộp xong.

[6]. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Bà Võ Thị D, ông Đinh Văn Đ phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, ông Đ tự nguyện chịu số tiền này, nên được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Đ đã nộp.

Bà H phải chịu 20.000.000 đồng đối với số tiền phải trả là 400.000.000 đồng nhưng được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí bà H đã nộp, bà H còn phải nộp 19.700.000 đồng.

Bà D phải chịu 112.100.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 117, 118, 124, 131, 133, 297, 407, 463, 466, 470, 688 của Bộ luật dân sự;

- Điều 26, 39, 147, 165, 227, 228, 266, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 5 Luật Công chứng;

- Các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự;

- Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc bà H yêu cầu chấm dứt hợp đồng vay tiền theo biên bản giao nhận tiền ngày 5/9/2022, bà H thay bà D trả cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng để nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Đ, hủy hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2022 giữa bà H và bà D, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T số công chứng 6825 đối với thửa đất 17 tờ bản đồ 52, diện tích 593,1 m² tại xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Bà H không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng khi bị hủy hoặc bị vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6825, quyền số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký đối với thửa đất số 17, tờ 72 xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ về việc ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu là buộc bà Võ Thị D phải trả lại cho ông Đinh Văn Đ số tiền 4.500.000.000 đồng.

4. Chấm dứt hợp đồng vay tiền theo biên bản giao nhận tiền ngày 5/9/2022.

5. Tuyên bố: “Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6253, quyển 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Võ Thị D” bị vô hiệu.

6. Tuyên bố: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 6825, quyển số 01/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T ký đối với thửa đất số 17, tờ 72 xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Thị H (do bà Võ Thị D là đại diện) với ông Đinh Văn Đ” bị vô hiệu.

7. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Đinh Văn Đ số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Buộc bà Võ Thị D phải trả cho ông Đinh Văn Đ số tiền 4.100.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm triệu đồng).

Buộc ông Đinh Văn Đ phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 105538 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 26/5/2022 cấp cho bà Nguyễn Thị H, số vào sổ cấp GCN: CS07771 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 72, xã Phước Hội, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu chi phí sao lục hồ sơ cung cấp thông tin là 651.120 đồng, bà H đã nộp xong.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000đ, ông Đinh Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 150.000đ, do ông Đ tự nguyện chịu toàn bộ án phí nên trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0010363 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Đất Đỏ; ông Đ đã nộp đủ.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010261 ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Bà Nguyễn Thị H còn phải nộp 19.700.000 đồng (Mười chín triệu bảy trăm ngàn đồng).

Bà Võ Thị D phải nộp 112.100.000 đồng (Một trăm mười hai triệu một trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/9/2023), đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

Châu Nguyễn Xuân Thu