TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 132/2024/DS-ST
Ngày: 06-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền; tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hữu Bình;
2. Ông Hồ Đắc Minh.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 06/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 392/2023/TLST-DS ngày 07/8/2023 về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 132a/2024/QĐXXST-DS ngày 01/8/2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 93/2024/QĐST-DS ngày 19/8/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V; địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G; địa chỉ: Số 604 đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H, có mặt; bị đơn bà Trần Thị Bích T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B vắng mặt không có lý do; Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V và Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 04/8/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:***

Do có mối quan hệ quen biết nên vào ngày 20/7/2023 bà H có vay của bà T số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất là 2%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng, khi vay bà H có ký tên và lăn tay vào bản cam kết trả tài sản. Để đảm bảo cho khoản vay thì bà T yêu cầu bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà T phần đất của bà H để làm tin. Theo đó ngày 20/7/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V thì bà Nguyễn Thị Thanh H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị Bích T thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sủ dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 21/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H và hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng, số công chứng là 2933, quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đồng thời bà T yêu cầu bà H giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ CN08460 cho bà T cất giữ. Hai bên thỏa thuận đến hạn kết thức hợp đồng bà T cho bà H chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đã nhận đủ tiền gốc và tiền lãi. Tuy nhiên mới đến ngày 02/8/2023 bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên của bà H cho người khác mà không được sự cho phép của bà H, bà H đã nhiều lần thương lượng với bà T để trả số tiền nợ cho bà T và bà T hủy hợp đồng ủy quyền và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng bà T không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 2933, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng ngày 20/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Trần Thị Bích T đối với thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Thanh H đồng ý trả lại cho bà Trần Thị Bích T số tiền vay 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7536, quyển số: 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G công chứng ngày 07/8/2023 giữa bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu.

- Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cập nhật ngày 22/8/2023 cho ông Nguyễn Văn B.

Nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

**** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng bị đơn trình bày:***

Vào ngày 20/7/2023 do có nhu cầu cần vốn làm ăn nên bà H có vay của bà T số tiền 150.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận thì ngày 20/7/2023 bà T và bà H có ký với nhau bản cam kết trả lại tài sản; theo bản cam kết thì bà T cho bà H vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 2%, mỗi tháng trả tiền lãi 3.000.000 đồng, trả vào ngày 20 hàng tháng; thời hạn vay 12 tháng. Để bảo đảm khoản vay thì bà T và bà H lập hợp đồng ủy quyền toàn phần đối với thửa đất số 751, tờ bàn đồ số 15 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 21/6/2023 và ra văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V để ký hợp đồng ủy quyền, theo nội dung hợp đồng ủy quyền thì bà H ủy quyền cho bà T được toàn quyền đối với thửa đất nêu trên; thời hạn hợp đồng là 12 tháng và bà T giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Quá trình vay tiền thì bà H chỉ đóng lãi cho bà T được tháng 8 năm 2023 còn sau đó là không đóng lãi cho bà T nữa. Khoảng giữa tháng 8 năm 2023 bà T có vay tiền của ông Nguyễn Văn B, hai bên có lập hợp đồng vay tiền. Bà T vay của ông Nguyễn Thanh B số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, mỗi tháng trả cho ông Bình 7.500.000 đồng trả vào ngày 26 tây hàng tháng. Để bảo đảm cho khoản vay này thì ngày 07/8/2023 tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị G bà T và ông B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà T chuyển nhượng thửa đất số 751, tờ bàn đồ số 15 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H cho ông B và ngày 22/8/2023 ông B đã được cập nhật biến động qua tên của ông B.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T không đồng ý.

Ngoài ra bị đơn không có ý kiến gì khác.

**** Theo biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:***

Do bà T có nhu cầu cần vay tiền nên ông B có cho bà T vay số tiền 250.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng, mỗi tháng bà T trả cho ông B 7.500.000 đồng tiền lãi, trả từ ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng, thời hạn vay là 12 tháng, hai bên có lập bản cam kết trả tài sản. Để bảo đảm cho khoản vay thì ngày 07/8/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G giữa ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị Bích T có ký với nhau hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 751, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Ngoài ra ông B và bà T có ký kết với nhau giấy cam kết trả tài sản, theo nội dung bản cam kết trả tài sản thì khi nào bà T trả hết số tiền gốc và tiền lãi thì ông B sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Nay trước yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì ông B thống nhất. Tuy nhiên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ông B không có ý kiến gì khác.

**** Tại công văn số 62/VPCC ngày 02/7/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V có ý kiến:*** Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V không có ý kiến trước yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 2933, quyển số 01/2023/TPCC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2023 của đương sự.

**** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 12/3/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G có ý kiến:***

Ngày 07/8/2023 theo yêu cầu của bà Trần Thị Bích T (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn B (bên nhận chuyển nhượng) về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL116014, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CN08460 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/6/2023. Sau khi kiểm tra bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Thanh H do bà Trần Thị Bích T làm đại diện theo ủy quyền, giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và các giấy tờ khác chứng minh cho việc giao dịch, công chứng viên xác định các bên có đủ năng lực hành vi dân sự. Mục đích và nội dung giao kết hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên và hậu quả pháp lý của giao dịch nêu trên, người tham gia giao dịch đã nghe và hiểu rõ đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện hợp đồng. Hợp đồng đã được chứng nhận theo quy định của pháp luật và có số công chứng là 7536, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày chứng nhận là 07/8/2023.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71 và 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền

lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B không chấp Hnh đúng đầy đủ nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện bị đơn và phần đất tọa lạc tại huyện D, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Trần Thị Bích T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V và Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến Hnh xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Hội đồng xét xử xét hiệu lực của "Hợp đồng ủy quyền" số 2933, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng ngày 20/7/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Trần Thị Bích T thấy rằng: Do xuất phát từ việc vay mượn tiền giữa bà H và bà T. Để đảm bảo cho khoản vay thì bà T yêu cầu bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà T phần đất của bà H để làm tin. Theo đó ngày 20/7/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V thì bà Nguyễn Thị Thanh H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị Bích T thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sủ dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 21/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H và hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng, số công chứng là 2933, quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đồng thời bà T yêu cầu bà H giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ CN08460 cho bà T cất giữ. Cùng ngày 20/7/2023 giữa bà H và bà T ký kết với nhau bản cam kết trả lại tài sản, theo nội dung bản cam kết thì bà T cho bà H vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay là 12 tháng, đến hạn kết thúc hợp đồng bà T cho bà H chuộc lại tài sản khi đã nhận đủ tiền gốc và tiền lãi. Quá trình tố tụng bị

đơn bà T cũng thừa nhận bà T có cho bà H vay số tiền 150.000.000 đồng và để đảm bảo việc trả số tiền vay thì giữa bà H và bà T mới xác lập hợp đồng ủy quyền nêu trên. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó hợp đồng ủy quyền số công chứng 2933, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng ngày 20/7/2023 là hợp đồng giả tạo nhằm để đảm bảo việc trả tiền giữa bà H và bà T nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, còn hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng ủy quyền số công chứng 2933, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng ngày 20/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Trần Thị Bích T đối với thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Do giao dịch dân sự giữa bà H và bà T bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bà H đồng ý trả lại số tiền vay cho bà T nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Hội đồng xét xử xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7536, quyển số: 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G công chứng ngày 07/8/2023 giữa bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương thấy rằng:

Do xuất phát từ việc ông B cho bà T vay số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng); để đảm bảo cho khoản vay nên giữa bà T và ông B có ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin. Theo đó ngày 07/8/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Văn B ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G công chứng, số công chứng 7536, quyển số: 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B cũng thừa nhận việc ông B cho bà T vay số tiền 250.000.000 đồng, để bảo đảm cho khoản vay nên hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7536, quyển số: 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G công chứng ngày 07/8/2023 là hợp đồng giả tạo nhằm để che dấu cho hợp đồng vay tài sản giữa ông B và bà T nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, còn hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015. Bên cạnh đó như đã nhận định tại phần [2.1] do hợp đồng ủy quyền giữa bà H và bà

T vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà T và ông B cũng bị vô hiệu. Ông Nguyễn Văn B không phải là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7536, quyển số: 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G công chứng ngày 07/8/2023 giữa bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương vô hiệu là có căn cứ chấp nhận. Xét thấy quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B không có yêu cầu độc lập về số tiền 250.000.000 đồng cho bà T vay; tuy nhiên để xử lý hậu quả của việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông B và bà T vô hiệu nên cần buộc bà Trần Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền đã vay là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

[2.3] Xét yêu cầu hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cập nhật ngày 22/8/2023 cho ông Nguyễn Văn B của nguyên đơn:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 cấp ngày 21/6/2023 được đăng ký biến động vào ngày 22/8/2023 với nội dung "chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B, CCCD số 038089028157, địa chỉ tại: Thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa" trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Văn B, Hội đồng xét xử thấy rằng do hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Trần Thị Bích T vô hiệu theo phân tích tại phần [2.1] và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Văn B vô hiệu theo phân tích tại phần [2.2] vì vậy cần phải hủy phần đăng ký biến động có nội dung: "chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B, CCCD số 038089028157, địa chỉ tại: Thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa" do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cập nhật ngày 22/8/2023. Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Tiếp tục duy trì biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời số 20/2023/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2023 của TAND huyện Dầu Tiếng đối với thửa đất số 751, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát Hnh DL 116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 21/6/2023 là phù hợp.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, ý kiến về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền trả cho bị đơn; bị đơn phải chịu án phí trên số tiền trả cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 133, 463, 466 và 562 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với bà Trần Thị Bích T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 2933, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V công chứng ngày 20/7/2023 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Trần Thị Bích T đối với thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 21/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Bích T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh H đối với bà Trần Thị Bích T.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7536, quyển số: 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G công chứng ngày 07/8/2023 giữa bà Trần Thị Bích T và ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D Tiếng cấp ngày 21/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H là vô hiệu.

2.2. Buộc bà Trần Thị Bích T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất

quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi Hnh án.

2.3. Hủy nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý (đăng ký biến động) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL116014, số vào sổ CN08460 cấp ngày 21/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cập nhật ngày 22/8/2023 có nội dung như sau: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B, CCCD số 038089028157, địa chỉ tại: Thôn N, xã T, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

2.4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 751 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát Hnh DL116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp ngày 21/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Thanh H.

2.5. Bà Nguyễn Thị Thanh H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời số 20/2023/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2023 của TAND huyện Dầu Tiếng đối với thửa đất số 751, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát Hnh DL 116014, số vào sổ CN08460 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh H vào ngày 21/6/2023.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu số tiền là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm ngàn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0009269 ngày 04/8/2023 và 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002623 ngày 29/01/2024 của Chi cục thi Hnh án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; bà H còn phải nộp 6.600.000 đồng (sáu triệu sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bà Trần Thị Bích T phải chịu số tiền 13.100.000 đồng (mười ba triệu một trăm ngàn đồng).

5. Quyền kháng cáo.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 06/9/2024).

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Trần Thị Tuyết