

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ LÁCH
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 299A/2024/DS-ST

Ngày: 26/9/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng vay
tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ LÁCH, TỈNH BẾN TRE**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hà Công Tâm

Bà Bùi Thị Thúy Bắc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách, Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Thùy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Ngọc R, sinh năm 1961. Đăng ký thường trú: Ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Sử Văn N, sinh năm: 1954; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Luật sư Võ Tấn T – Đoàn Luật sư tỉnh B.

- **Bị đơn:** Bà Trương Thị Thanh T1, sinh năm 1988; Đăng ký thường trú: Số I N, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay cư trú tại: số nhà B tổ F khu phố P, thị trấn P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà A ấp P, xã P, huyện C, Bến Tre. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị P, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị P là: Ông Ngô Văn P1, sinh năm 1982; Địa chỉ: số nhà C ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

- Ông Đỗ Minh S, sinh năm 1981; địa chỉ: số nhà E khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Sử Văn N trình bày:

Trong quá trình làm ăn bà R có vay vốn Ngân hàng N4 (A1) huyện C, Bến Tre - Phòng giao dịch xã V. Vào khoảng tháng 4 năm 2022 bà R có gặp bà Trương Thị Thanh T1 tại phòng giao dịch xã V, Chợ L, Bến Tre.

- Ngày 10 tháng 06 năm 2022, bà T1 trực tiếp nói với bà R rằng T1 hiện đang nợ Ngân hàng một số tiền, đã sắp đến ngày đáo hạn mà chưa có tiền thực hiện, T1 yêu cầu bà R giúp đỡ cho bà mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà R để bà vay Ngân hàng thực hiện đáo hạn phần tiền vay của bà đến hạn phải trả. Nhưng yêu cầu bà R phải làm “Hợp đồng ủy quyền” đối với Giấy chứng nhận QSDĐ được bà R cho mượn, có như thế bà mới vay được tiền tại Ngân hàng để thực hiện đáo hạn. Bà R thấy bà T1 đang gặp khó nên đã trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số thửa 364, tờ bản đồ số 4 xã V, diện tích 2729,0m² số phát hành DC 334241; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05058 do Sở T4 cấp ngày 21/11/2021. Người sử dụng đất: Bà Võ Ngọc R.

Sau đó Bà Trương Thị Thanh T1 tự soạn mẫu hợp đồng ủy quyền. Sau khi hoàn tất hợp đồng ủy quyền bà T1 trực tiếp đưa cho bà R ký vào hợp đồng ủy quyền này, mặc dù bà R không có đọc lại nội dung nhưng tại Văn phòng C yêu cầu bà R ghi “Bà R đã đọc hiểu và đồng ý” thì nơi đây mới thực hiện chứng nhận;

- Ngày 07 tháng 09 năm 2022, Bà R đã trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số thửa 363, tờ bản đồ số 4 xã V, diện tích 1387,2m² số phát hành DC 334420; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05057 do Sở T4 cấp ngày 22/11/2021. Người sử dụng đất: Bà Võ Ngọc R;

- Ngày 09 tháng 01 năm 2023, Bà R đã trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số thửa 373, tờ bản đồ

số 4 xã V, diện tích 3164,5m² số phát hành DD 731662; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05400 do Sở T4 cấp ngày 09/8/2022. Người sử dụng đất: Bà Võ Ngọc R;

- Ngày 12 tháng 01 năm 2023, Bà R đã trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số thửa 369, tờ bản đồ số 4 xã V, diện tích 547,3m² số phát hành DD 345214; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05233 do Sở T4 cấp ngày 11/05/2022. Người sử dụng đất: Bà Võ Ngọc R;

- Ngày 17 tháng 01 năm 2023, Bà R đã trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số thửa 368, tờ bản đồ số 4 xã V, diện tích 1305,1m² có số phát hành DH 959521; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05631 do Sở T4 cấp ngày 15/12/2022. Người sử dụng đất: Bà Võ Ngọc R.

Do bà T1 đang giữ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chủ sử dụng đất là bà R (Võ Ngọc R), bà T1 tự lập hợp đồng vay 400.000.000 đồng với bà R. Bà T1 nói rằng: Mục đích để giúp bà thương lượng với những chủ nợ đã cho bà vay nhưng bà chưa trả được. Bà R trả lời: Bà R không có tiền, lấy tiền đâu mà cho bà vay. Mặc dù thời điểm này bà R đang rất cần một ít tiền để sử dụng. Bà T1 nói: “Để bà lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 363, tờ bản đồ số 4, diện tích 1387,2m² cho ông Đặng Trúc A, sinh năm 1979 với giá trị chuyển nhượng hết thửa là 450 triệu đồng. Cho bà T1 vay 400 triệu đồng; Còn lại bao nhiêu để lại cho bà R sử dụng. Bà R đồng ý.

Từ sự thoả thuận này bà T1 đã soạn sẵn Hợp đồng vay: Bên cho vay Võ Ngọc R, sinh năm 1961; Bên vay bà Trương Thị Thanh T1, sinh năm 1988. Số tiền vay là 400 triệu đồng; Thời hạn vay là 06 tháng, kể từ ngày 16 tháng 03 năm 2022. Ngoài ra hợp đồng còn ghi thời gian trả nợ gốc, trả lãi hàng tháng...Hợp đồng vay đã được hai bên ký hoàn tất. Nhưng chưa được thực hiện.

Ngày 07/09/2022, bà T1 lập sẵn hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 363, tờ bản đồ số 4 xã V cho Đặng Trúc A. Bà T1 yêu cầu bà R phải ký tên để lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho Đặng Trúc A, sinh năm 1979 (người này bà R chưa biết) để có tiền để giao cho Trương Thị Thanh T1 như hợp đồng vay tiền hai bên đã ký kết ngày 16/03/2022.

Đến lúc Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với Đặng Trúc A đã được Văn phòng C công chứng số: 8247, Quyển 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/09/2022. Ngay tại thời điểm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng xong, ông Đặng Trúc A trả cho bà R đủ 450 triệu đồng với sự có mặt: Trúc Anh,

Ngọc R và Thanh T1. Nhưng bà T1 thuận tay nhận trước và còn nói: Về nhà bà sẽ đưa phần tiền còn lại sau khi bà nhận đủ tiền vay. Cho đến nay bà T1 cũng không đưa lại cho bà R số tiền còn lại sau khi bà đã nhận đủ tiền vay của bà R trong việc thực hiện chuyển nhượng thửa 363 nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R ký với Đặng Trúc A bà R không yêu cầu Toà án giải quyết vì bà R đã thoả thuận được.

Ngày 03/12/2022, bà Trương Thị Thanh T1 trực tiếp đến gặp bà R để yêu cầu vay thêm 100 triệu đồng, bà R đã cho bà T1 vay 100 triệu đồng ngay trong ngày hôm đó. Bà T1 tự viết Giấy vay tiền, thời hạn vay là 05 ngày, tính từ ngày 26/11/2022, đến ngày 30/11/2022 trả, đồng thời thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Đặng Thị Ú, sinh năm 1945, địa chỉ xã T, huyện T. Đến ngày 19/12/2022, bà T1 có trả cho bà R 50 triệu đồng để nhận lại Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Đoàn Thị Ú1.

Tổng số tiền bà Trương Thị Thanh T1 vay của bà R là 500 triệu đồng (tiền chuyển nhượng QSDĐ và vay tiền mặt) đến nay đã quá hạn hợp đồng mà chưa trả cho bà R.

Ngay tại ngày 20/04/2023, bà Trương Thị Thanh T1 lập “VĂN BẢN THOẢ THUẬN” với bà R có nội dung cụ thể như sau: “ Chúng tôi thống nhất việc tự thoả thuận như sau: Bên B (Trương Thị Thanh T1, sinh năm 1988) có tạm giữ 05 GCNQSDĐ thuộc các thửa đất gồm:

1. Thửa đất số 373, tờ bản đồ số 4, diện tích: 3164,5m²;
2. Thửa đất số 368, tờ bản đồ số 4, diện tích: 1305,1m²;
3. Thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích: 547,3m²;
4. Thửa đất số 363, tờ bản đồ số 4, diện tích: 1387,2m²;
5. Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4, diện tích: 2729,0m².

Tất cả các thửa đất trên đều tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Nay chúng tôi thống nhất như sau: Sau thời gian 08 tháng kể từ ngày ký văn bản thoả thuận bên B sẽ trả lại tất cả giấy QSDĐ cho bên A (Võ Ngọc R) và đồng thời làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ lại cho bên A”...

Hiện nay có một số người đến tại gia đình bà R yêu cầu bà R giao đất. Lý do đất của bà R đang quản lý sử dụng những người yêu cầu này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nhưng sự việc không ngừng lại từ kết quả “VĂN BẢN THỎA THUẬN” lập ngày 20/04/2023. Với mục đích của bà T1 chiếm đoạt toàn bộ Giấy chứng nhận QSDĐ của bà R mà bà T1 đang giữ, bà T1 đã thực hiện nhiều thủ đoạn bà R không hề hay biết. Cụ thể như sau:

Đến cuối tháng 04/2023, Nguyễn Ngọc N1 yêu cầu bà R thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ một phần thửa 373 hoàn tất và giao đất cho phía Nguyễn Ngọc N1 sử dụng như hai bên đã giao ước. Bà R trực tiếp gặp bà Trương Thị Thanh T1 phải giao ngay lại Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 373, tờ bản đồ số 4, xã V để lập hồ sơ chuyển nhượng theo quy định cho Nguyễn Ngọc N1. Bà T1 cho biết thửa đất 373, tờ bản đồ số 4, diện tích 3164,5m², xã V bà đã chuyển nhượng QSDĐ cho Nguyễn Hồng N2, sinh năm 1978, địa chỉ thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 373 tờ bản đồ số 4 xã V mặc dù đã bị Trương Thị Thanh T1 ngang nhiên thực hiện chuyển nhượng cho Nguyễn Hồng N2, sinh năm 1978, nhưng bà R không yêu cầu Toà án giải quyết vì bà R đã tự thỏa thuận được.

Ngoài ra bà Trương Thị Thanh T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 364, tờ bản đồ số 4 xã V, diện tích 2729,0 m² cho bà Phạm Thị P, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DD 990097, số vào sổ cấp GCN: CS05499 ngày 10/10/2022, tên người sử dụng đất Phạm Thị P. Bà R biết được sự việc này do phía bà P đến nhà bà R yêu cầu bà R giao đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bà được cấp có thẩm quyền cấp theo quy định pháp luật cho bà sử dụng.

Nay bà R yêu cầu Toà án nhân dân huyện Chợ Lách xem xét:

- Buộc bà Trương Thị Thanh T1 trả lại cho bà R 500 triệu đồng bà đã vay của bà R 02 lần ngày 07/09/2022 và ngày 03/12/2022. Bà R không yêu cầu tính lãi;

- Huỷ các hợp đồng uỷ quyền giữa bên uỷ quyền là Võ Ngọc R, sinh năm 1961. Căn cước công dân số 083161010723 do Cục C1 về TTXH cấp ngày

12/8/2021; Địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre với bên được uỷ quyền Trương Thị Thanh T1, sinh năm 1988. Căn cước công dân số 080188000382 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 16/02/2017; Địa chỉ thường trú: 9 N, phường I, Quận C, thành phố H sau:

1. Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 10/06/2022 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4, diện tích: 2729,0 m²; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05058 do Sở T4 cấp ngày 22/11/2021 đã được văn phòng C công chứng. Số công chứng: 5145, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

2. Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 12/01/2023 đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích: 547,3 m²; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05233 do Sở T4 cấp ngày 11/05/2022 đã được văn phòng C công chứng. Số công chứng: 291, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trương Thị Thanh T1 với bà Phạm Thị P đối với thửa đất 364, tờ bản đồ số 4 xã V, diện tích 2729,0 m² đã được công chứng ngày 10/06/2022. Đồng thời kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 điều chỉnh tên chủ sử dụng đất là Võ Ngọc R sinh năm 1961, địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre cho phù hợp thực tế sử dụng.

Tại biên bản làm việc ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án, bị đơn bà Trương Thị Thanh T1 trình bày:

Bà T1 có nhận Thông báo thụ lý số 756/TB-TLTA ngày 21/12/2023. Sau khi nhận Thông báo thụ lý vụ án, bà T1 có ý kiến như sau.

Do bà T1 không làm văn bản trình bày ý kiến nên bà T1 đồng ý để Tòa án lập biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà R1 yêu cầu bà Trương Thị Thanh T1 trả lại cho bà R số tiền 500.000.000 đồng đã vay vào ngày 07/09/2022 và ngày 03/12/2022 thì bà T1 không đồng ý trả bà R1 số tiền 500.000.000 đồng vì bà T1 không có vay của bà R1 số tiền nêu trên. Bà T1 cho bà R1 mượn tiền nhiều lần nhưng bà T1 không nhớ cụ thể số tiền bao nhiêu, bà T1 sẽ cung cấp cho Tòa án về số tiền đã cho bà R1 mượn.

Bà T1 không đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền lập ngày 10/06/2022 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4, diện tích: 2729,0 m²; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05058 do

Sở T4 cấp ngày 22/11/2021 đã được văn phòng C công chứng. Số công chứng: 5145, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD;

Bà T1 không đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 12/01/2023 đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích: 547,3 m²; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05233 do Sở T4 cấp ngày 11/05/2022 đã được văn phòng C công chứng. Số công chứng: 291, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Bà T1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trương Thị Thanh T1 với bà Phạm Thị P đối với thửa đất 364, tờ bản đồ số 4 tọa lạc xã V, diện tích 2729,0 m² đã được công chứng ngày 10/06/2022. Sau khi bà R1 ủy quyền cho bà T1 đối với thửa đất 364, tờ bản đồ số 4 thì bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho người khác. Cho nên bà T1 không nhớ tên chủ sử dụng thửa đất 364, tờ bản đồ số 4 (chủ sử dụng đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của bà T1) chuyển nhượng cho bà Phạm Thị P.

Bà T1 đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền ngày 10/06/2022 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4, diện tích: 2729,0 m²; hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2023 đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích: 547,3 m²; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trương Thị Thanh T1 với bà Phạm Thị P đối với thửa đất 364, tờ bản đồ số 4 với điều kiện bà R1 trả tiền cho bà T1 và lãi suất. Tuy nhiên, tại phiên làm việc hôm nay bà T1 không cung cấp được số tiền và tiền lãi cụ thể bao nhiêu. Bà T1 sẽ cung cấp giấy tờ liên quan việc cho bà R1 mượn tiền cho Tòa án sau.

Bà T1 có nhận của bà R1 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

1. Thửa đất số 373, tờ bản đồ số 4, diện tích: 3164,5m²;
2. Thửa đất số 368, tờ bản đồ số 4, diện tích: 1305,1m²;
3. Thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích: 547,3m²;
4. Thửa đất số 363, tờ bản đồ số 4, diện tích: 1387,2m²;
5. Thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4, diện tích: 2729,0m².

Tất cả cùng tọa lạc xã V, Chợ L, Bến Tre.

Do bà R1 cầm cố 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác nên bà T1 cho bà R1 mượn tiền để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà R1 làm Hợp đồng

ủy quyền cho bà T1 để bà T1 chuyển nhượng lại cho người khác lấy lại tiền bà T1 đã cho bà R1 mượn. Hiện nay 05 thửa đất nêu trên bà T1 đã chuyển nhượng cho người khác nhưng bà T1 không nhớ cụ thể họ tên những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 05 thửa đất nêu trên, do các bên chuyển nhượng lại cho người khác qua nhiều người.

Tòa án ấn định cho bà T1 thời hạn 07 ngày (từ ngày 02/5/2024 đến ngày 09/5/2024) bà T1 sẽ nộp tài liệu chứng cứ chứng minh bà T1 cho bà R1 mượn tiền, lãi suất và đơn phản tố (nếu có). Nếu quá thời hạn nêu trên mà bà T1 không nộp tài liệu chứng cứ chứng minh bà T1 cho bà R1 mượn tiền, lãi suất và đơn phản tố thì Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị P là ông Ngô Văn P1 trình bày:

Trước đây, bà P có nhờ ông P1 trực tiếp đến xem phần đất thuộc thửa số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729 m² tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Võ Ngọc R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhận chuyển nhượng (mua) cho bà P. Khi đó, ông P1 có gặp bà R và bà T1. Bà R có biết việc bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,0 m² cho bà P nhưng bà R không có ý kiến, cũng không có tranh chấp. Khi ông P1 đến xem thửa đất nêu trên thì thấy có ngôi nhà của bà R trên thửa đất nhưng hai bên không có thỏa thuận gì về căn nhà của bà R.

Sau đó bà T1 và bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,0 m² nhưng ông P1 không nhớ ngày (trong hợp đồng chuyển nhượng quyền không có chuyển nhượng căn nhà của bà R). Giá chuyển nhượng thực tế thửa số 364, tờ bản đồ số 4 là 850.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 700.000.000 đồng. Ngày 10/6/2022, bà P có nhờ ông Đỗ Minh S, sinh năm 1981; địa chỉ: số E ấp C, xã T, huyện C, Bến Tre giao số tiền 850.000.000 đồng cho bà T1 (có làm giấy giao nhận tiền).

Từ khi bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 364, tờ bản đồ số 4 nhưng bà P không trực tiếp canh tác thửa số 364, tờ bản đồ số 4 mà bà R vẫn canh tác và hưởng huê lợi trên phần đất này (trên đất có một số cây mai nhỏ, mấy cây măng cụt, ngoài ra có một số cây tạp). Do huê lợi thu được từ cây trồng

không nhiều nên bà P vẫn cho bà R hưởng huê lợi trên đất. Mục đích bà P nhận chuyển nhượng thửa số 364, tờ bản đồ số 4 của bà R là để chuyển nhượng (bán) lại lấy tiền lời nên bà P không trực tiếp canh tác thửa 364 như trình bày trên.

Ngoài ra, khi bà P nhận chuyển nhượng thửa số 364, tờ bản đồ số 4 của bà R thì bà P có thỏa thuận trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày bà P và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,0 m² thì bà P cho bà R chuộc lại thửa đất 364 nêu trên, mỗi tháng tiền lãi là 34.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, quá hai tháng thỏa thuận nhưng bà R không thực hiện việc chuộc lại thửa đất nêu trên. Ông P1 đã đến gặp bà R 06-07 lần nhưng bà R hứa nhiều lần mà không chuộc lại đất. Hiện nay, bà P đồng ý cho bà R nhận chuyển nhượng lại (chuộc lại) thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,0 m² với số tiền 1.200.000.000 đồng. Nếu bà R không chuộc lại thửa số 364, tờ bản đồ số 4 thì bà R phải giao thửa đất nêu trên cho bà P canh tác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà R về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Trương Thị Thanh T1 với bà Phạm Thị P đối với thửa đất 364, tờ bản đồ số 4 xã V, diện tích 2729,0 m² đã được công chứng ngày 10/06/2022 thì ông P1 không đồng ý. Bà P đồng ý cho bà R nhận chuyển nhượng lại (chuộc lại) thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,0 m² với số tiền 1.200.000.000 đồng như trình bày trên.

Ông Đỗ Minh S vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa, ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà T1, cụ thể như sau:

- + Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2022 đối với thửa đất số 364 tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,0 m² giữa bà R với bà T1. Lý do: bà T1 ủy quyền lại cho ông S mà không thông báo cho bà R; bà T1 không bảo quản tài sản của nguyên đơn là GCNQSDĐ thửa 364 tờ bản đồ số 4.

- + Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2023 đối với thửa đất số 369 tờ bản đồ số 4 giữa bà R với bà T1.

- + Yêu cầu hủy Hợp đồng CNQSĐĐ giữa ông S với bà P đối với thửa đất số 364 tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,0 m² tọa lạc xã V, Chợ L, Bến Tre.

- + Yêu cầu bà T1 trả bà R số tiền vay là 500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

- + Hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2022 đối với thửa đất số 364 tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,0 m² giữa bà R với bà T1 do hai bên tự nguyện ký tên trong hợp đồng nên về hình thức là hợp pháp. Về nội dung hợp đồng không ghi nghĩa vụ của

bà T1 nên trái pháp luật, dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó, hợp đồng ủy quyền giữa bà T1 với ông S vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với bà P vô hiệu.

+ Hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2023 đối với thửa đất số 369 tờ bản đồ số 4 giữa bà R với bà T1 thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền, hiện nay đã hết thời hạn nên hết hiệu lực. Hiện nay bà R đang quản lý, sử dụng thửa đất số 369 (bà T1 chưa giao dịch thửa đất 369). Do đó, buộc bà T1 giao lại GCNQSDĐ thửa 369 cho bà R1.

+ Về hợp đồng vay tài sản: đối với khoản vay 450.000.000 đồng nhưng hai bên chỉ làm hợp đồng vay 400.000.000 đồng, bà R không có giấy tờ ghi 450.000.000 đồng; đối với khoản vay 100.000.000 đồng thì bà T1 đã trả 50.000.000 đồng, còn nợ 50.000.000 đồng. Yêu cầu bà T1 trả bà R số tiền vay là 500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Do đó, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông P1 trình bày:

Ông P1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp hủy HĐCNQSDĐ giữa ông S với bà P thì ông P1 yêu cầu bà R và ông S liên đới trả cho bà P số tiền 850.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS): Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ, tổng đạt văn bản... đúng quy định (Khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, 177 của BLTTDS).

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng là phía nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của BLTTDS. Bị đơn thực hiện chưa đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của BLTTDS

* Về nội dung: căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 của BLTTDS

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, tiến hành mở lại phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ đối với Giấy giao nhận tiền giữa ông S và bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Về tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau phần đất thuộc thửa 364 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre nên căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Ông Đỗ Minh S, ông Nguyễn Văn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông S, ông T2.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T2.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản” được quy định tại Điều 500, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2]. *Về nội dung vụ án:*

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông N cũng như ông P1 đều thừa nhận có nguồn gốc của bà Võ Ngọc R đứng tên GCNQSDĐ. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy ngày 10/6/2022, bà R lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 5145 quyền số 01/2022 tại Văn phòng C cho bà T1 được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729 m² tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Thời hạn ủy quyền là 02 năm từ ngày công chứng hợp đồng ủy quyền này. Trong phạm vi ủy quyền bà T1 được ủy quyền cho bên thứ ba theo quy định pháp luật.

Cũng trong ngày 10/6/2022, bằng hợp đồng ủy quyền, bà T1 đã làm hợp đồng ủy quyền số công chứng 5146 quyền số 01/2022 tại Văn phòng C ủy quyền lại cho ông Đỗ Minh S được toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729 m² tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Ngày 16/8/2022, bằng hợp đồng ủy quyền này, ông S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729 m² cho người nhận chuyển nhượng là bà Phạm Thị P và bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T4 cấp GCNQSDĐ ngày 10/10/2022.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà R nhận thấy:

[3.1] Xét hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là bà R với bên được ủy quyền là bà T1, số công chứng 5145 quyển số 01/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729 m² tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre mặc dù hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C. Tuy nhiên, xét về nội dung bà R ủy quyền cho bà T1 được toàn quyền đại diện bà R để thực hiện rất nhiều giao dịch liên quan đến thửa đất trên như: cho thuê, thế chấp, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho....Theo khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng ủy quyền nêu rõ, khi thực hiện ủy quyền, bà T1 là bên B phải thực hiện công việc theo ủy quyền và báo bà R là bên A về việc thực hiện công việc đó và thời hạn ủy quyền là hai năm kể từ ngày công chứng hợp đồng ủy quyền. Đồng thời, các bên phải thực hiện đúng quy định của pháp luật liên quan đến đại diện theo ủy quyền. Tuy nhiên, cũng trong ngày 10/6/2022 bà T1 đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Minh S số công chứng 5146 quyển số 01/2022 được công chứng tại Văn phòng C nhưng bà T1 không thông báo cho bà R biết. Ngày 16/8/2022, ông S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 364 tờ bản đồ số 4 cho bà P. Như vậy, bà T1 đã vi phạm các thỏa thuận nêu trong nội dung hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phía nguyên đơn cho rằng Hợp đồng ủy quyền nêu trên nhằm mục đích là bà R cho bà T1 mượn GCNQSDĐ để bà T1 được vay tiền làm ăn, chứ bà R không có được lợi ích gì khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà T1. Do đó, hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2022 bị vô hiệu do bà T1 vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền như phân tích trên. Trong trường hợp này, xác định bà T1 có lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu.

Do hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2022 của người ủy quyền bà R cho người được ủy quyền là bà T1 là vô hiệu nên Hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2022 của người ủy quyền bà T1 cho người được ủy quyền là ông S cũng vô hiệu.

[3.2] Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà R (bên được ủy quyền là bà T1, bà T1 ủy quyền lại cho ông S) cho bên nhận chuyển nhượng là bà P đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729 m² tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên:

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng C ngày 16/8/2022 đảm bảo đúng về mặt hình thức theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Điều 502 của Bộ luật dân sự.

- Về nội dung: bên A chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729,9 m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 300m²; đất trồng cây lâu năm là 2429m² tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Về giá chuyển nhượng: giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S với bà P là 700.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông P1 cho rằng mặc dù HĐCNQSDĐ ghi giá 700.000.000 đồng nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, ông P1 cung cấp giấy giao nhận tiền ngày 15/8/2022 giữa bà P với ông Đỗ Minh S là 700.000.000 đồng. Sau đó bà P có giao thêm cho ông S 150.000.000 đồng nhưng hai bên không làm giấy tờ (do lúc đó đã làm xong thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà P nên bà P không làm giấy giao nhận tiền). Cũng như HĐCNQSDĐ ghi 700.000.000 đồng để nộp tiền thuế thấp hơn. Ông P1 trình bày HĐCNQSDĐ ngày 16/8/2022 là bao gồm chuyển nhượng đất và nhà trên đất.

Tuy nhiên, giá trị đất tranh chấp diện tích 2729 m² theo Hội đồng định giá huyện C đã xác định cùng với giá trị cây trồng có giá trị như sau:

Đất nông nghiệp: 500.000 đồng/m² x 2.429 m² = 1.214.500.000 đồng

Đất ở tại nông thôn: 700.000 đồng/m² x 300 m² = 210.000.000 đồng

Tổng giá trị đất là 1.424.500.000 đồng

Giá trị nhà chính là 189.434.070 đồng.

Nhà phụ 1 là 112.307.000 đồng, nhà phụ 2 là 13.087.500 đồng.

Lối đi là 1.812.400 đồng.

Tổng giá trị nhà và công trình trên đất là 316.640.970 đồng.

Tổng giá trị đất và nhà, công trình trên đất là 1.741.140.970 đồng.

Như vậy ông P1 cho rằng giá chuyển nhượng trong HĐCNQSDĐ 700.000.000 đồng bao gồm nhà và đất là không phù hợp. Điều đó cho thấy, các bên tham gia ký kết hợp đồng nhằm cố tình thực hiện hành vi ghi giá hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế để trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba (nghĩa vụ thuế đối với nhà nước) theo khoản 2 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện giá chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất. Trong khi quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trên đất còn có tài sản khác là nhà kiên cố và các công trình phụ hiện nay do bà R đang sinh sống tại căn nhà trên đất,

cũng như bà R đang quản lý, sử dụng thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 nhưng không được định đoạt trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông N, ông P1 cũng thừa nhận hiện nay bà R vẫn đang sinh sống tại căn nhà trên đất và quản lý, sử dụng thửa 364 tờ bản đồ số 4.

Tại phiên tòa, ông P1 trình bày từ khi nhận chuyển nhượng thửa 364 thì bà P chưa vào canh tác thửa đất 364 tờ bản đồ số 4 (bà P chỉ đứng tên trên GCNQSDĐ). Hơn nữa, ông N cũng thừa nhận bà P chỉ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được giao đất nên bà P không được xác định là người thứ ba ngay tình. Cũng như bà R không có nhận tiền chuyển nhượng thửa 364 của bà P. Hiện nay bà R vẫn đang sinh sống tại căn nhà trên đất, cũng như bà R đang quản lý, sử dụng thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4. Ông P1 trình bày do bà P chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà P đồng ý để bà R tiếp tục sinh sống trên đất và hưởng huê lợi trên đất. Điều đó chứng minh, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2022 có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.3] Xét Hợp đồng ủy quyền lập ngày 12/01/2023 đối với thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích: 547,3 m² tọa lạc xã V, Chợ L, Bến Tre; Sổ vào sổ cấp GCN: CS05233 do Sở T4 cấp ngày 11/05/2022 đã được Văn phòng C công chứng. Số công chứng: 291, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng về thời hạn ủy quyền là 06 tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng (ngày 12/01/2023) nên hiện nay thời hạn ủy quyền hợp đồng này đã hết nên không còn hiệu lực pháp lý. Ngoài ra, hiện nay bà R vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 369, tờ bản đồ số 4, diện tích: 547,3 m² và đứng tên GCNQSDĐ nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 12/01/2023. Hội đồng xét xử xét thấy về thời hạn ủy quyền là 06 tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng (ngày 12/01/2023), đến nay đã đến thời hạn ủy quyền. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền lập ngày 12/01/2023 là có cơ sở.

[3.4] Về tranh chấp hợp đồng vay tài sản:

Bà R yêu cầu bà T1 trả bà R số tiền vay 500.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền không ghi ngày tháng (số tiền vay 400.000.000 đồng) và giấy vay tiền ngày 03/12/2022 (số tiền vay 100.000.000 đồng), không yêu cầu lãi suất.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa ông N cho rằng Hợp đồng vay tiền không ghi ngày tháng (số tiền vay 400.000.000 đồng) nhưng thực tế bà R cho bà T1

vay 450.000.000 đồng. Về nguồn tiền cho vay: do bà R chuyển nhượng (bán) QSDĐ thửa 363 tờ bản đồ số 4 cho ông Đặng Trú A giá 450.000.000 đồng ngày 07/9/2022 tại Văn phòng C nhưng Hợp đồng vay tiền ghi thời hạn là 06 tháng kể từ ngày 16/3/2022 nhưng đến khi bà R chuyển nhượng đất thửa 363 cho ông Trú A thì bà T1 mới nhận số tiền vay là 400.000.000 đồng ngay tại Văn phòng C khi bà R ký HĐCNQSDĐ với ông Trú A. Sau đó, bà R về nhà và giao tiếp cho bà T1 số tiền 50.000.000 đồng nhưng hai bên không làm giấy tờ giao nhận tiền. Do đó, không có cơ sở xác định bà R cho bà T1 vay 450.000.000 đồng như lời trình bày của phía nguyên đơn. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà R về việc yêu cầu bà T1 trả 400.000.000 đồng theo Hợp đồng vay tiền (không ghi ngày tháng) là phù hợp.

Đối với “Giấy vay tiền” ngày 03/12/2022 có nội dung “*Hôm nay ngày 03/12/2022 tôi tên Trương Thị Thanh T1 SN 1988 CCCD 080188000382 cấp ngày 16/02/2017 có vay của cô Võ Ngọc R 100.000.000đ thời hạn là 5 ngày tính từ ngày 26-11-2022....người vay, ký tên ghi họ tên Trương Thị Thanh T1....ngày 19/12/2022 đã trả 50tr còn lại 50tr, ký tên ghi họ tên Trương Thị Thanh T1...*”. Tại phiên tòa ông N cho rằng “Giấy vay tiền” ngày 03/12/2022 là do bà T1 viết, ký tên ghi họ tên. Hội đồng xét xử xét thấy, đối chiếu họ tên, năm sinh, số CCCD ngày cấp tên Trương Thị Thanh T1 trong “Giấy vay tiền” ngày 03/12/2022 với họ tên, năm sinh, số CCCD ngày cấp tên Trương Thị Thanh T1 trong các hợp đồng ủy quyền giữa bà R với bà T1 là giống nhau. Do đó, có cơ sở xác định bà T1 có vay của bà R số tiền 100.000.000 đồng, đã trả 50.000.000 đồng, còn nợ lại 50.000.000 đồng. Cho nên nguyên đơn yêu cầu bà T1 trả lại 50.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền vay bà R được chấp nhận là 400.000.000 đồng + 50.000.000 đồng = 450.000.000 đồng.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền bà R với bên nhận ủy quyền là bà T1, được chứng thực ngày 10/6/2022 tại Văn phòng C vô hiệu.
- “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng bà R (ủy quyền cho bà T1, bà T1 ủy quyền lại cho ông S) với bên nhận chuyển nhượng là bà P, được công chứng ngày 16/8/2022 tại Văn phòng C vô hiệu.
- “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền bà T1 với bên nhận ủy quyền ông S, được công chứng ngày 10/6/2022 tại Văn phòng C vô hiệu.

- “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền bà R với bên nhận ủy quyền là bà T1, được chứng thực ngày 12/01/2023 tại Văn phòng C vô hiệu.

- Bà T1 có nghĩa vụ trả bà R số tiền vay là 450.000.000 đồng

[4] Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Phần đất thửa số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729 m² tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre và tất cả tài sản trên đất hiện nay do bà R đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên không buộc trách nhiệm hoàn trả đất.

Tại phiên tòa, ông P1 trình bày trường hợp hủy HĐCNQSDĐ giữa ông S với bà P thì ông P1 yêu cầu bà R và ông S liên đới trả cho bà P 850.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm.

Hội đồng xét xử xét thấy, HĐCNQSDĐ ngày 16 tháng 8 năm 2022 giữa ông S với bà P bị vô hiệu nên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông P1 cho rằng HĐCNQSDĐ ngày 16 tháng 8 năm 2022 ghi giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, nhưng ông P1 cung cấp giấy giao nhận tiền ngày 15/8/2022 giữa bà P với ông Đỗ Minh S số tiền là 700.000.000 đồng. Cho nên, ông P1 yêu cầu bà R và ông S liên đới trả cho bà P 850.000.000 đồng là không có cơ sở. Như phân tích trên, hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2022 giữa bà R với bà T1 vô hiệu do lỗi của bà T1 (bà R không có lỗi) nên ông P1 yêu cầu bà R liên đới trả tiền cho bà P là không phù hợp. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu của ông P1, buộc ông S có trách nhiệm trả lại cho bà P số tiền 700.000.000 đồng.

[5] Xét thấy Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P vào ngày 10/10/2022 là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 8 năm 2022 đối với phần đất thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 diện tích 2729 m² tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, như đã phân tích trên HĐCNQSDĐ ngày 16 tháng 8 năm 2022 giữa ông S với bà P bị vô hiệu là do lỗi của các bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng) nên cần khôi phục lại tình trạng ban đầu, vì vậy cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên theo bản án tuyên cho phù hợp.

[6] Xét đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: số tiền là 6.400.000 đồng

Tại phiên tòa, các đương sự đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu chi phí tố tụng là 6.400.000 đồng. Do nguyên đơn đã tạm ứng 6.400.000 đồng nên bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả bà R số tiền 6.400.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà T1 phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Bà T1 phải chịu tiền án phí có giá ngạch của số tiền 450.000.000 đồng là 22.000.000 đồng.

Bà R chịu án phí của số tiền vay không được chấp nhận 50.000.000 đồng theo quy định nhưng bà R là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông S có nghĩa vụ trả bà P số tiền là 700.000.000 đồng nên chịu án phí số tiền là 32.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 131, 407, 500, 501, 502, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12, 26, 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Ngọc R đối với bà Trương Thị Thanh T1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”. Cụ thể tuyên:

- “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền bà R với bên nhận ủy quyền là bà T1, được chứng thực ngày 10/6/2022 tại Văn phòng C vô hiệu.

- “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền bà T1 với bên nhận ủy quyền ông Đỗ Minh S, được công chứng ngày 10/6/2022 tại Văn phòng C vô hiệu.

- “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền bà R với bên nhận ủy quyền là bà T1, được chứng thực ngày 12/01/2023 tại Văn phòng C vô hiệu.

- “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng bà R (ủy quyền cho bà T1, bà T1 ủy quyền lại cho ông S) với bên nhận chuyển nhượng là bà P, được công chứng ngày 16/8/2022 tại Văn phòng C vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 990097, số vào sổ GCN: CS05499 đã cấp cho bà P ngày 10/10/2022.

- Bà T1 có nghĩa vụ trả cho bà R số tiền vay là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

- Ông Đỗ Minh S có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

2. Nguyên đơn được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2729m² thuộc thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 tại xã V, huyện C, Bến Tre.

Đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường

+ Phía Tây giáp thửa 46 của Nguyễn Văn T3

+ Phía Nam giáp thửa 391 của Nguyễn Quốc N3

+ Phía Bắc giáp thửa 363 của Đặng Trúc A

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

Ghi nhận các bên không tranh chấp về căn nhà và các công trình kiến trúc trên thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4 nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 trên thì người 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Bà R có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn chịu chi phí tố tụng 6.400.000 đồng. Do nguyên đơn đã tạm ứng 6.400.000 đồng nên bà T1 có nghĩa vụ hoàn trả bà R số tiền 6.400.000 đồng (sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà T1 phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Bà T1 phải chịu tiền án phí có giá ngạch của số tiền 450.000.000 đồng là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng).

Bà R là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông S có nghĩa vụ trả bà P số tiền là 700.000.000 đồng nên chịu án phí số tiền là 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tuyết Nga

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Chợ Lách;
- CCTHADS huyện Chợ Lách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Nga