

**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: 146/2023/DS-ST

Ngày: 30 - 11 - 2023

V/v yêu cầu tuyên hợp đồng ủy
quyền vô hiệu; tranh chấp hợp
đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG,
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;
2. Ông Trương Hữu Bình.

- ***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.

Vào ngày 30 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu; tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2023/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 11 năm 202, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Thanh B, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phùng Quang M, sinh năm 1998; nơi cư trú: Thôn M, xã Hòa M, huyện T, tỉnh Ph theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/11/2023.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1987; hộ khẩu thường trú: Số 141/24A L, Ph. Q, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Kim T, sinh năm 1963; ngụ tại: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh B
2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh V; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B.

Đại diện nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V, bà Trần Kim T (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn (ông M) trình bày:

Vào ngày 16/3/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V ông B có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Trung T phần đất có diện tích 1.397 m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/02/2023 cho ông Võ Thanh B với nội dung được quyền thay mặt và nhân danh tôi thực hiện việc nộp hồ sơ, nhận kết quả, lập và ký tên vào các văn bản, giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê theo quy định của pháp luật. Mục đích ông B ủy quyền cho ông T là để làm tin cho khoản vay 50.000.000 đồng mà ông B vay của ông T. Thế nhưng ông T lại làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho người khác để chiếm đoạt tài sản của ông B. Nên ông B yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền giữa ông B và ông T vào ngày 16/3/2023 đối với phần đất có diện tích 1.397 m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B là vô hiệu và ông B đồng ý trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng và ông T có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B.

Ông B có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” có diện tích 1.397m² thuộc thửa đất số 257, tờ số 53 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh B do ông Võ Thanh B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Tòa án ra Quyết định áp dụng số 07 ngày 10/4/2023. Ông B vẫn giữ nguyên yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên.

Theo bản tự khai; biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn (ông T) trình bày:

Ngày 16/3/2023, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V ông Võ Thanh B, bà Trần Kim T có vay của tôi số tiền 300.000.000 đồng tài sản đảm bảo cho khoản vay là phần đất có diện tích 1.397 m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/02/2023 cho ông Võ Thanh B số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là CS 08708, giữa chúng tôi có xác lập các giấy tờ sau: Hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với tài sản của ông B đảm bảo cho khoản vay. Nay ông B khởi kiện tôi yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền

ngày 16/3/2023 là vô hiệu thì tôi yêu cầu ông B, bà T trả cho tôi số tiền 300.000.000 đồng thì tôi đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2023.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2023 và đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T) trình bày*

Tôi biết ông B có vay của ông T số tiền 50.000.000 đồng và để làm tin thì ông Bình có làm hợp đồng ủy quyền toàn phần tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 53 phần đất này tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B cho ông T, sau khi ký hợp đồng ủy quyền tôi không yên tâm, tôi sợ ông T chuyển nhượng phần đất của ông B cho người khác nên tôi đã yêu cầu ông T làm giấy viết tay cho ông B. Sau khoảng 03 đến 04 ngày sau khi làm hợp đồng ủy quyền thì ông T làm giấy viết tay “hợp đồng cầm sổ đỏ hỗ trợ vốn” vào ngày 16/3/2023 (ghi cho phù hợp với hợp đồng ủy quyền) và giao cho ông B cất giữ. Do ông B không có số tài khoản ngân hàng nên ông T mượn số tài khoản ngân hàng của tôi để chuyển số tiền 50.000.000 đồng vào tài khoản của tôi để tôi giao lại số tiền này cho ông B. Sau đó tôi có vay của ông T số tiền 250.000.000 đồng để tôi làm ăn và cùng với số tiền 50.000.000 đồng mà ông T chuyển cho ông B qua số tài khoản của tôi thì ông T yêu cầu tôi phải ký giấy nợ với ông T số tiền 300.000.000 đồng. Ông B trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng thì giữa tôi và ông B không có mối quan hệ gì liên quan đến tiền bạc nữa.

Tòa án công bố ý kiến xin vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V trình bày:

Hợp đồng ủy quyền nêu trên được chứng thực đúng quy định pháp luật về trình tự thủ tục công chứng, chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với hợp đồng được xác lập, chủ thể tham gia hợp đồng tự nguyện, các bên đã yêu cầu công chứng, đọc lại hợp đồng và được giải thích rõ nội dung hợp đồng, hậu quả pháp lý, các bên đã ký vào từng trang của hợp đồng, ghi rõ “tôi đã đọc và đồng ý”, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên, hình thức hợp đồng tuân thủ theo quy định của pháp luật dân sự và công chứng.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 về tư cách tham gia tố tụng; các Điều từ 93 đến 97 về xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 về trình tự thụ lý; Điều 203 về thời hạn chuẩn bị xét xử. Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đúng thành phần. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định pháp luật về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Về nội dung vụ án: Tòa án xác định đúng mối quan hệ pháp luật tranh chấp. Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, tòa án thu thập và quy

định của pháp luật tại Điều 117, 124, 131, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B, nguyên đơn ông B có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng, tuyên hợp đồng ủy quyền số 994 giữa nguyên đơn ông B và bị đơn ông T liên quan đến thửa đất số 257, tờ bản đồ số 53 là vô hiệu và ông T trả lại cho ông B một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do ông B đứng tên.

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 thủ tục tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Các đương sự tranh chấp về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đất tọa lạc tại xã Định Hiệp, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

[2] Về nội dung vụ án:

Ông Bình khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2023 giữa ông B với ông Nguyễn Trung T đối với phần đất có diện tích 1.397 m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/02/2023 cho ông Võ Thanh B là vô hiệu. Ông B đồng ý trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng và ông T có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B.

Ngày 16/3/2023, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V ông Võ Thanh B, bà Trần Kim T có vay của ông T số tiền 300.000.000 đồng tài sản đảm bảo cho khoản vay là phần đất có diện tích 1.397 m² thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh B do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/02/2023 cho ông Võ Thanh B sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là CS 08708, giữa ông T, ông B, bà T có xác lập các giấy tờ sau: Hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với tài sản của ông B đảm bảo cho khoản vay. Nay ông B khởi kiện ông T yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2023 là vô hiệu thì ông T yêu cầu ông B, bà T trả cho ông T số tiền 300.000.000 đồng thì T đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2023.

[2.1] Xét yêu cầu “Tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu” của nguyên đơn.

Việc vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn không ký bằng hình thức vay tài sản mà được thực hiện bằng hình thức Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 944, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2023 tại Văn phòng công

chứng Nguyễn Thị Thanh V, sau đó các bên có lập thêm “hợp đồng cầm sổ hỗ trợ vốn” vào ngày 16/3/2023 để đảm bảo cho khoản vay.

Xét lời khai của ông B, ông T, bà T có các nội dung sau: Về mối quan hệ giữa ông B, ông T, bà T không quen biết nhau, không có mối quan hệ gì: Ông B qua trung gia bà T có vay của ông T số tiền 50.000.000 đồng, do ông B không có sổ tài khoản ngân hàng nên ông T mượn tài khoản của bà T chuyển cho ông B số tiền 50.000.000 đồng và sau đó ông B ký hợp đồng ủy quyền với ông T và giao cho ông T một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do ông B đứng tên, việc ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2023 là giả tạo (hợp đồng giả cách). Ông T cũng thừa nhận hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2023 là tài sản đảm bảo cho khoản vay số tiền 300.000.000 đồng giữa ông T và bà T, ông B theo giấy mượn tiền ngày 16/3/2023 được ký kết giữa ông T và bà T, không có ông B tham gia. Vì vậy, đây là tình tiết không cần chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ đó cho thấy “giấy mượn tiền” ngày 16/3/2023 là cá nhân bà T vay tiền của ông T không thể đảm bảo bằng tài sản của ông B được, nếu ông T yêu cầu Tòa án sẽ giải quyết ở vụ kiện khác.

Xét giá trị pháp lý của hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông B và ông T, xét thấy: Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, về chủ thể có đủ năng lực hành vi và tự nguyện, đối tượng hợp đồng ủy quyền là quyền sử dụng đất phù hợp quy định tại Khoản 1 Điều 117, 118, Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng có vi phạm về hình thức hợp đồng, ý chí ký kết hợp đồng và hình thức thể hiện hợp đồng không thống nhất, không phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 117, 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch giữa hai bên bị vô hiệu. Ông B yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu và đồng ý trả cho ông T số tiền 50.000.000 đồng và ông T có trách nhiệm trả cho ông B một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 28, 39, 91, 147, 177, 227, 228, 229, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 117, 118, 119, 124, 131, 463, 466, 469, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 12, 14, 15, 17, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh B đối với bị đơn ông Nguyễn Trung T về việc “yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Tuyên “Hợp đồng ủy quyền” ký kết ngày 16//2023 giữa ông Võ Thanh B và ông Nguyễn Trung T tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh V số công chứng 944, quyền số 01/2022/ TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 257, tờ bản đồ số 53 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI626410, số vào sổ cấp GCN: CS08708 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/02/2023 cho ông Võ Thanh B vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trung T trả cho ông Võ Thanh B một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số DI626410, số vào sổ cấp GCN: CS08708 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/02/2023 cho ông Võ Thanh B.

Buộc ông Võ Thanh B có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Trung T số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Trường hợp bản án 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 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. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/4/2023 “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” có diện tích 1.397m² thuộc thửa đất số 257, tờ số 53 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh B do ông Võ Thanh B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi có quyết định giải quyết của Tòa án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trung T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Võ Thanh B số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0011604

ngày 05 tháng 4 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương

5. Về quyền kháng cáo:

Đại diện nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30/11/2023).

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 kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

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

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

Phạm Bá Sơn