| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 12 – LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 80/2025/DS-ST
Ngày : 28 – 11 – 2025
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng ủy quyền

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Phạm Võ Văn.

*Các Hội thẩm nhân dân*: 1/ Ông Đặng Văn Minh.

2/ Bà Cao Thị Kim Yến.

***Thư ký phiên tòa****:* Ông Đỗ Văn Đạc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Sáu – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 36/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022; Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử số 39/2022/QĐ-GHXX ngày 16/6/2022; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 34/2022/QĐST – DS ngày 17/8/2022; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 35/2025/QĐST-DS ngày 10/6/2025; Thụ lý theo yêu cầu bổ sung của nguyên đơn ngày 18/7/2025; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐXXST–DS ngày 01 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2025/QĐST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn**: Ông Lê Th – Sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn DHòa, xã Hàm Thuận Bắc, tỉnh Lâm Đồng.

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Th**: Ông Nguyễn Công H – Sinh năm 1987. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/03/2023 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, phường HThắng, tỉnh Lâm Đồng.

**Bị đơn**: Bà Nguyễn Thị Yến T – Sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn PLập, xã Hàm Thuận Bắc, tỉnh Lâm Đồng.

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

1/ Bà Trương Thị M – Sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn DHòa, xã Hàm Thuận Bắc, tỉnh Lâm Đồng.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị M**: Ông Nguyễn Trường Th – Sinh năm 2000. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2022 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn APhú, xã Hàm Liêm, tỉnh Lâm Đồng.

2/ Bà Huỳnh Thị Mỹ Ph – Sinh năm 1987 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 7, phường PThiết, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Ông Trần An N – Sinh năm 1986 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 6, phường BThuận, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Bà Nguyễn Trần Quỳnh T – Sinh năm 1975 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5/ Ông Dương Hùng B – Sinh năm 1974 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố 14, phường PThủy, tỉnh Lâm Đồng

6/ Ông Bùi Quốc Đ – Sinh năm 1980 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 7, phường PThiết, tỉnh Lâm Đồng.

7/ Ông Phạm Thái H – Sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 3, phường PThiết, tỉnh Lâm Đồng.

8/ Bà Lê Thị Hồng L – Sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 11, phường PThiết, tỉnh Lâm Đồng.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Hồng L:** Ông Nguyễn Quốc T – Sinh năm 1987. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2025 (vắng mặt, không có lý do).

Địa chỉ: Thôn PSơn, xã Hàm Thuận Bắc, tỉnh Lâm Đồng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Trong đơn khởi kiện ngày 17/7/2023, tại bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Th do ông Nguyễn Công Huy đại diện theo ủy quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị M khai:** Ông Lê Th và bà Trương Thị M là vợ chồng. Ngày 20/7/2020, do cần tiền nên vợ chồng ông Thơ, bà Mười có vay của bà Nguyễn Thị Yến T số tiền 100.000.000đồng có lập Giấy mượn tiền đề ngày 20/7/2020, thời hạn mượn là 12 tháng, có thỏa thuận miệng về lãi suất là 3%/tháng, sau đó cùng đến Văn phòng công chứng Nguyễn Dần ký Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 20/7/2020 (mục đích ký hợp đồng ủy quyền là để làm tin cho số tiền vay trên, chứ không phải ủy quyền để bà Yến Tuyết có quyền chuyển nhượng).

Ngày 21/10/2020, bà Nguyễn Thị Yến T tự ý bán thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ph (việc chuyển nhượng ông Lê Th, bà Trương Thị M không được bà Yến Tuyết thông báo).

Do việc ủy quyền chỉ là để làm tin nên ông Lê Th, bà Trương Thị M vẫn là người canh tác, sử dụng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ ổn định, liên tục.

Sau đó, bà Huỳnh Thị Mỹ Ph lại chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ cho bà Nguyễn Trần Quỳnh T; tiếp đó bà Nguyễn Trần Quỳnh T chuyển nhượng thửa đất này cho ông Bùi Quốc Đ; sau đó ông Bùi Quốc Đ chuyển nhượng cho ông Phạm Thái H. Các giao dịch chuyển nhượng trên đã được cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M, nhưng không có ai đến canh tác, quản lý, sử dụng thửa đất này.

Khi ông Lê Th đã có khởi kiện tranh chấp đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền nêu trên thì ông Phạm Thái H lại chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ cho bà Lê Thị Hồng L.

Do, tất cả các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều vô hiệu do giả tạo. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa ông Lê Th, bà Trương Thị M với bà Nguyễn Thị Yến T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Lê Th khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên :

+ Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Th, bà Trương Thị M với bà Nguyễn Thị Yến T đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Th, bà Trương Thị M với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 21/11/2020;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, ông Trần An N với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 26/4/2021;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, ông Dương Hùng B với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 24/12/2021;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Thái H, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 30/3/2022;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Thái H với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Hồng L, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 14/3/2023.

Tất cả đều vô hiệu.

- Tuyên hủy tất cả các cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M.

- Buộc bà Lê Thị Hồng L phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M, đã cập nhật biến động sang tên ông Phạm Thái H **cho** ông Lê Th, bà Trương Thị M.

Ông Lê Th rút yêu cầu: Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Th, bà Trương Thị M với bà Nguyễn Thị Yến T đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970559 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M và Tuyên hủy cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970559 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M.

**Bị đơn bà Nguyễn Thị Yến T khai:** Do ông Lê Th có nhu cầu vay mượn tiền nên ông Thơ tự tìm đến bà chứ bà không quen biết ông Thơ. Bà có cho ông Lê Th mượn số tiền 100.000.000đồng, có lập Giấy mượn tiền đề ngày 20/7/2020, thời hạn mượn là 12 tháng, có thỏa thuận miệng về lãi suất là 3%/tháng.

Trong cùng ngày 20/7/2020, bà và vợ chồng ông Lê Th, bà Trương Thị M đến Văn phòng công chứng Nguyễn Dần – Phan Thiết để ký 02 Hợp đồng ủy quyền với phạm vi ủy quyền: "Bên B (là bà) được quyền thay mặt và nhân danh Bên A toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê đối với Quyền sử dụng đất của bên A (là vợ chồng ông Lê Th)" đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 970558 và CK 970559. Mục đích ký 02 Hợp đồng ủy quyền này là để làm tin, khi nào ông Lê Th trả xong toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi sẽ hủy, chứ không phải ủy quyền để bà được toàn quyền chuyển nhượng đất.

Số tiền bà cho ông Lê Th, bà Trương Thị M vay thì bà cũng vay từ người khác nên bà chuyển nhượng các thửa đất số 15 diện tích 844.8m$^2$ cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ph để làm tin. Ngày 21/11/2020, bà chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844.8m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, với số tiền ghi trong hợp đồng là 20.000.000đồng. Khi mua bán chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ, không bàn giao đất, và trên thực địa ông Lê Th, bà Trương Thị M vẫn là người quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay.

Bà Nguyễn Thị Yến T đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với số tiền vay theo Giấy mượn tiền đề ngày 20/7/2020 thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ Ph khai:** Bà Nguyễn Thị Yến T vay tiền của bà số tiền bao nhiêu bà không nhớ chính xác, để làm tin nên bà Yến Tuyết có chuyển nhượng cho bà thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M. Việc chuyển nhượng chỉ để làm tin chứ không phải mua bán đất, không có giao nhận đất, bà không biết ông Lê Th, bà Trương Thị M, không biết đất đai ở đâu vị trí nào. Sau khi bà Tuyết trả hết số tiền đã vay thì bà Tuyết yêu cầu bà chuyển sang tên người khác, bà cũng không biết họ là ai, không có giao nhận tiền mua bán đất, không có giao nhận đất. Bà không liên quan gì đến vụ án này nữa vì các giao dịch giữa bà và bà Tuyết đã hoàn thành, bà đã sang tên lại cho người khác theo yêu cầu của bà Tuyết. Bà yêu cầu Tòa án không triệu tập tôi nữa vì bà không còn liên quan đến vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hùng B, bà Nguyễn Trần Quỳnh T khai:** Ông, bà chỉ ký tên sang nhượng lại thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M cho ông Bùi Quốc Đ theo yêu cầu của người bạn tên Minh – không biết họ tên đầy đủ của Minh là gì, chứ ông, bà không có mua bán, giao nhận đất, giao nhận tiền gì với ai. Do không có mua bán đất, không có giao nhận đất, ông, bà chỉ đứng tên giúp nên ông, bà không liên quan gì đến vụ án này nữa. Ông, bà yêu cầu Tòa án không triệu tập nữa vì không còn liên quan đến vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc Đ khai:** Ông chỉ ký tên sang nhượng lại thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M cho ông Phạm Thái H theo yêu cầu của người bạn tên Minh – không biết họ tên đầy đủ của Minh là gì; chứ ông không có mua bán, giao nhận đất, giao nhận tiền gì với ai. Do không có mua bán đất, không có giao nhận đất, ông chỉ đứng tên giúp nên ông không liên quan gì đến vụ án này nữa. Ông yêu cầu Tòa án không triệu tập nữa vì không còn liên quan đến vụ án.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thái H khai:** Ông chỉ đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có giao nhận tiền, không có giao nhận đất. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng đều được thực hiện theo sự chỉ đạo của ông Cường (ông không có chứng cứ gì để chứng minh việc ông Cường chỉ đạo). Hiện nay, ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Hồng L – Sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố 11, phường Phú Trinh, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Việc giao dịch với bà Loan cũng không có giao nhận tiền, không có giao nhận đất chỉ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã giao cho bà Lê Thị Hồng L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đồng ý tuyên tất cả các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông đã ký là vô hiệu.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng L do ông Nguyễn Quốc Tình đại diện theo ủy quyền khai:** Bà Lê Thị Hồng L và ông Phạm Thái H là bạn bè, quen biết nhau ngoài xã hội. Năm 2023, bà Lê Thị Hồng L bán nhà được số tiền 1.400.000.000đồng thì ông Hoàng đề nghị vay mượn nên bà có đến Ngân hàng Hàng Hải – Chi nhánh Bình Thuận chuyển toàn bộ số tiền 1.400.000.000đồng cho ông Phạm Thái H. Đến khoảng năm 2023, khi ông Hoàng còn nợ số tiền 100.000.000đồng thì không còn khả năng thanh toán nữa nên ông Hoàng chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M cho bà để cấn trừ nợ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà đi làm thủ tục đăng ký biến động sang tên nhưng bị trả hồ sơ do thửa đất đang xảy ra tranh chấp.

Bà Lê Thị Hồng L do ông Nguyễn Quốc Tình đại diện theo ủy quyền yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Thái H với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Hồng L, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 14/3/2023 là vô hiệu. Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà Lê Thị Hồng L yêu cầu ông Phạm Thái H trả số tiền 100.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, xác định quan hệ tranh chấp đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**- Về việc giải quyết vụ án:** Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 407, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật dân sự. Điều 26, Điều 27 và Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th.

- Tuyên:

+ Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Lê Th, bà Trương Thị M với bên được ủy quyền bà Nguyễn Thị Yến T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 20/7/2020 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Th, bà Trương Thị M với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 21/11/2020 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, ông Trần An N với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 26/4/2021 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, ông Dương Hùng B với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 24/12/2021 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Thái H, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 30/3/2022 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Thái H với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Hồng L, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 14/3/2023 là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị Hồng L phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M, đã cập nhật biến động sang tên ông Phạm Thái H **cho** ông Lê Th, bà Trương Thị M.

Ông Lê Th, bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hủy cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M.

**2.** Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th về việc "Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Th, bà Trương Thị M với bà Nguyễn Thị Yến T đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970559 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M và Tuyên hủy cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970559 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M*"*.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hồng L về việc yêu cầu ông Phạm Thái H trả số tiền 100.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

**Về án phí:** Bà Nguyễn Thị Yến T, bà Lê Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

**Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản:**

Bà Nguyễn Thị Yến T phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản.

Ông Lê Th phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản.

Các đương sự khác không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

*[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền:*

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng ủy quyền.

Đối tượng của hợp đồng là thửa đất có địa chỉ tại thôn Dân Hòa, xã Hàm Thuận Bắc, tỉnh Lâm Đồng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Lâm Đồng theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng Dân sự, Tố tụng Hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án.

Theo Đơn xin rút một phần yêu cầu đơn khởi kiện đề ngày 15/11/2023 của ông Lê Th với nội dung rút lại yêu cầu "Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Th, bà Trương Thị M với bà Nguyễn Thị Yến T đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970559 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M và Tuyên hủy cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970559 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M". Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*[2] Về thủ tục tố tụng:*

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị M là ông Nguyễn Trường Thiên; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, ông Trần An N, bà Nguyễn Trần Quỳnh T, ông Bùi Quốc Đ, ông Dương Hùng B vắng mặt tại phiên tòa, đã có Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Nguyễn Trường Thiên, bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, ông Trần An N, bà Nguyễn Trần Quỳnh T, ông Bùi Quốc Đ, ông Dương Hùng B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng L do ông Nguyễn Quốc Tình đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thái H

đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng L do ông Nguyễn Quốc Tình đại diện theo ủy quyền; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thái H.

*[3] Về nội dung:*

Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ và trình tự, thủ tục, nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M như sau:

**Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất**: Thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ tọa lạc tại thôn Dân Hòa, xã Hàm Thuận Bắc, tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc do ông Lê Th, bà Trương Thị M tự khai phá sử dụng ổn định từ năm 1998 đến nay.

**Về trình tự, thủ tục và nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:** Công văn số 1691/UBND - NC ngày 20/7/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận có nội dung: "…*2. Việc cấp Giấy chứng nhận QSD nói trên thực hiện đúng trình tự, thủ tục tại Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ*….".

Do đó, đủ cơ sở để xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M đối với thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ là đúng quy định.

**Về hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:**

Ngày 20/7/2020, bà Nguyễn Thị Yến T cho ông Lê Th, bà Trương Thị M vay số tiền 100.000.000đồng có lập Giấy mượn tiền đề ngày 20/7/2020, thời hạn mượn là 12 tháng, kể từ ngày 20/7/2020.

Sau đó, ông Lê Th, bà Trương Thị M và bà Nguyễn Thị Yến T cùng đến Văn phòng công chứng Nguyễn Dần ký Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2020 với phạm vi ủy quyền: "Bên B (bà Nguyễn Thị Yến T) được quyền thay mặt và nhân danh Bên A (ông Lê Th, bà Trương Thị M) toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng

cho, thế chấp, cho thuê đối với Quyền sử dụng đất của bên A căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01291 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc tỉnh Bình Thuận cấp ngày 06/12/2017, theo quy định pháp luật". Ông Lê Th, bà Trương Thị M và bà Nguyễn Thị Yến T đều xác định việc ký Hợp đồng ủy quyền chỉ để làm tin cho việc vay tiền chứ không có mục đích ủy quyền để thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê đối với thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$.

Do đó, Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Lê Th, bà Trương Thị M với bên được ủy quyền bà Nguyễn Thị Yến T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 20/7/2020 là giả tạo để che giấu cho hợp đồng vay tài sản theo Giấy mượn tiền đề ngày 20/7/2020 nên Hợp đồng ủy quyền nêu trên là vô hiệu.

Ngày 21/11/2020, bằng hợp đồng ủy quyền này, bà Nguyễn Thị Yến T đã chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ph theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Th, bà Trương Thị M do bà Nguyễn Thị Yến T đại diện theo ủy quyền với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 21/11/2020.

Các giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ tiếp theo như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, ông Trần An N với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 26/4/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, ông Dương Hùng B với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 24/12/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Thái H, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 30/3/2022;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Thái H với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Hồng L, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 14/3/2023.

Các đương sự gồm bà Huỳnh Thị Mỹ Ph; bà Nguyễn Trần Quỳnh T, ông Dương Hùng B; ông Bùi Quốc Đ và ông Phạm Thái H đều xác định không có việc mua bán chuyển nhượng đất, không có việc giao nhận đất, không có việc giao nhận tiền, các bên chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại văn phòng công chứng.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Thái H với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Hồng L thì ông Hoàng, bà Loan đều xác định không có việc giao nhận đất, đều đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng này, đồng thời việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Thái H với bà Lê Thị Hồng L đã vi phạm điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M, đã cập nhật biến động sang tên ông Phạm Thái H do bà Lê Thị Hồng L giữ.

Ngoài ra, ông Lê Th, bà Trương Thị M là người canh tác, sử dụng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ từ đó đến nay.

Từ những phân tích trên có căn cứ xác định:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Lê Th, bà Trương Thị M với bên được ủy quyền bà Nguyễn Thị Yến T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 20/7/2020;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Th, bà Trương Thị M với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 21/11/2020;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, ông Trần An N với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Trần

Quỳnh T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 26/4/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, ông Dương Hùng B với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 24/12/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Thái H, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 30/3/2022;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Thái H với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Hồng L, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 14/3/2023.

Tất cả đều vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Yến T biết rằng Hợp đồng ủy quyền ngày 20/7/2020 lập ra chỉ để làm tin cho hợp đồng vay tài sản mà lại sử dụng Hợp đồng ủy quyền này để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu nên lỗi hoàn toàn là do Nguyễn Thị Yến T.

**Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:**

**-** Người khởi kiện ông Lê Th yêu cầu bà Lê Thị Hồng L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M là phù hợp nên chấp nhận.

- Người khởi kiện yêu cầu hủy tất cả các cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M. Do các cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất nêu trên đều căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Lê Th, bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan quản lý đất đai để hủy cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày

06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M.

- Đối với giao dịch vay mượn tiền theo Giấy mượn tiền đề ngày 20/7/2020: Ông Lê Th, bà Trương Thị M và bà Lê Thị Yến Tuyết không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

- Xét yêu cầu của bà Lê Thị Hồng L yêu cầu ông Phạm Thái H trả số tiền 100.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

+ Ông Phạm Thái H, bà Lê Thị Hồng L đều thừa nhận rằng: Việc giao dịch chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ chỉ làm trên giấy tờ, chỉ đến ký thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, không có nhận bàn giao đất, không có giao, nhận tiền giữa bà Lê Thị Hồng L với ông Phạm Thái H.

+ Tuy nhiên, bà Lê Thị Hồng L khai rằng giữa bà và ông Phạm Thái H có hợp đồng vay tài sản, bà có cho ông Phạm Thái H mượn số tiền 1.400.000.000đồng (chuyển qua Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận), khi còn nợ lại số tiền 100.000.000đồng do không còn khả năng trả nợ mới chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ cho bà để cấn trừ nợ. Do đó, bà Lê Thị Hồng L yêu cầu giải quyết hợp đồng vay tài sản nêu trên do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

+ Xét hợp đồng vay tài sản do bà Lê Thị Hồng L yêu cầu:

Theo Bảng sao kê tài khoản từ ngày 13/12/2022 đến ngày 30/12/2022 do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận cung cấp (theo yêu cầu thu thập tài liệu liên quan đến giao dịch, chuyển khoản đối với tài khoản của ông Phạm Thái H từ ngày 13/12/2022 đến ngày 30/12/2022 tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận của bà Lê Thị Hồng L) thì không có sự việc chuyển khoản số tiền 1.400.000.000đồng vào tài khoản của ông Phạm Thái H mở tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận như bà Lê Thị Hồng L trình bày.

Theo bản khai ngày 23/7/2025 thì bà Loan khai khi ông Phạm Thái H còn nợ số tiền 300.000.000đồng do không còn khả năng trả nợ mới chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ cho bà để cấn trừ nợ nên yêu cầu trả số tiền nợ 300.000.000đồng cùng lãi suất theo quy định; còn theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 03/9/2025 thì bà Loan khai khi ông Hoàng còn nợ số tiền 100.000.000đồng do không còn khả năng trả nợ

mới chuyển nhượng thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ cho bà để cấn trừ nợ nên yêu cầu trả số tiền nợ 100.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi. Cho thấy lời khai qua mỗi lần trình bày của bà Lê Thị Hồng L không thống nhất. Ngoài lời trình bày theo các bản khai, đơn yêu cầu trên thì bà Lê Thị Hồng L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hồng L.

**Về các vấn đề khác:** Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát khu vực 12 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Về án phí, chi phí:

**Về án phí:**

Bà Nguyễn Thị Yến T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Lê Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; Khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Các đương sự khác** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Th số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

**Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản:**

Bà Nguyễn Thị Yến T phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản (liên quan đến **chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản đối với** thửa đất số 15 diện tích 844,8m$^2$ gồm chi phí đo đạc là 2.134.607đồng + ½ chi phí định giá tài sản (5.000.000đồng) là 2.500.000đồng = 4.634.607đồng – làm tròn thành 4.635.000đồng).

Ông Lê Th phải chịu một phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản (liên quan đến **chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản đối với** thửa đất số 14 diện tích 4.405,6m$^2$ gồm chi phí đo đạc là 4.469.192đồng + ½ chi phí định giá tài sản (5.000.000đồng) là 2.500.000đồng = 6.969.192đồng – làm tròn thành 6.969.000đồng).

**Các đương sự khác** không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 95, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng Dân sự, Tố tụng Hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131 và Điều 407 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th.

- Tuyên:

+ Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền ông Lê Th, bà Trương Thị M với bên được ủy quyền bà Nguyễn Thị Yến T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 20/7/2020 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lê Th, bà Trương Thị M với bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Nguyễn Dần ngày 21/11/2020 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Mỹ Ph, ông Trần An N với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 26/4/2021 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Trần Quỳnh T, ông Dương Hùng B với bên nhận chuyển nhượng ông Bùi

Quốc Đ, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 24/12/2021 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Quốc Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Thái H, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 30/3/2022 là vô hiệu;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Thái H với bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Hồng L, có lời chứng của công chứng viên Văn phòng công chức Huỳnh Lê Hoàng ngày 14/3/2023 là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị Hồng L phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M, đã cập nhật biến động sang tên ông Phạm Thái H **cho** ông Lê Th, bà Trương Thị M.

Ông Lê Th, bà Trương Thị M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hủy cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970558 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M.

*(Có kèm theo Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 20/4/2022).*

**2.** Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th về việc "Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Th, bà Trương Thị M với bà Nguyễn Thị Yến T đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970559 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M và Tuyên hủy cập nhật biến động sang tên quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 970559 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp đứng tên ông Lê Th, bà Trương Thị M*".*

**3.** Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hồng L về việc yêu cầu ông Phạm Thái H trả số tiền 100.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

**4.** *Về án phí:*

Bà Nguyễn Thị Yến T phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị Hồng L phải chịu 5.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Th số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005928 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận (300.000đồng) và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000751 ngày 18/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (300.000đồng).

**5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản:**

Bà Nguyễn Thị Yến T phải chịu 4.634.500đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất để hoàn trả cho ông Lê Th do ông Lê Th đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất tại Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Ông Lê Th được nhận lại số tiền 4.634.500đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất do bà Nguyễn Thị Yến T hoàn trả.

Ông Lê Th phải chịu 6.969.000đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất do ông Lê Th đã nộp đủ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất tại Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận nên không phải nộp nữa.

Các đương sự khác không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản.

***6.*** *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

**7**. 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 thoả 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.

***Nơi nhận:***
-TAND tỉnh Lâm Đồng;
-VKSND khu vực 12 – Lâm Đồng;

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

- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng
(Phòng THA dân sự khu vực 12 – Lâm Đồng);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Phạm Võ Văn**

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

**Phạm Võ Văn**