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: 106/2025/DS-ST Ngày: 30-6-2025 V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;
2. Ông Trương Hữu Bình.

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

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

Ngày 25/6/2025 và ngày 30/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2024/TLST-DS ngày 20/5/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2025/QĐXXST-DS ngày 05/5/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1994, địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1984, địa chỉ: Số B đường H, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.2. Ông Phan Phi H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số A Đường Đ, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Viết K, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Ông Ninh Quốc Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà H, đường T, tổ A, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.3. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1990; địa chỉ: Số nhà H, đường T, tổ A, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.4. Văn phòng C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Thửa đất số D, đường T, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương - Đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Thanh Đ1 – Trưởng Văn phòng.

3.5. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.6. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc D.

Nguyên đơn, bị đơn ông H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K có mặt. Bị đơn bà M vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1, bà Q, Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 03/5/2024, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông P trình bày:***

Ông P là cháu rể của vợ chồng bà Lê Thị M và ông Nguyễn Viết K. Vợ chồng bà M, ông K cần vốn làm ăn nên vào ngày 20/3/2023 ông P có ký hợp đồng ủy quyền cho bà M phần đất có diện tích 6.824,3 m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 801381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05364 ngày 18/8/2022 cho ông Nguyễn Văn P để làm thủ tục thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất trên để vay tiền. Mục đích ông P ký ủy quyền cho bà M là để đảm bảo cho bà M vay tiền của bên thứ ba.

Quá trình tố tụng, ông P cho rằng có mượn 2.000.000.000 đồng từ vợ chồng bà M. Do làm ăn thua lỗ nên đã ủy quyền cho bà M thửa đất có diện tích 6.824,3 m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Sau đó, ông P đã chuyển nhượng một phần đất cho ông K (ngang 40m, dài 62m) để cấn trừ 800.000.000 đồng, phần diện tích còn lại do ông P chậm trả nên bà M đã đi mượn ông Phan Phi H số tiền 1.200.000.000 đồng bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 10/5/2023, ông Phan Phi H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số DI 470392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06218. Việc bà M ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 375 cho ông H làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P. Vì vậy, ông P làm đơn khởi kiện với yêu cầu như sau:

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông P với bà Lê Thị M đối với phần đất có diện tích 6.824,3 m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 801381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05364 ngày 18/8/2022 cho ông Nguyễn Văn P được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 01319, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/3/2024.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Thị M và ông Phan Phi H về việc chuyển nhượng thửa đất số 375, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D tỉnh Bình Dương được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 01792, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2024.

- Hủy giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 470392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06218 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2023 cho ông Phan Phi H.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Ninh Quốc Đ và ông Phan Phi H được văn phòng C quyển số 09/2023 ngày 30/9/2024.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ninh Quốc Đ với bà Lê Thị H1 được Văn phòng C, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2024 đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN06765 ngày 06/02/2024 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Lê Thị H1.

- *Chứng cứ nguyên đơn cung cấp*: Đơn khởi kiện; Hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2023; hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 801381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05364 ngày 18/8/2022 cho ông Nguyễn Văn P; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 470392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06218 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2023 cho ông Phan Phi H; bảng sao kê ngân hàng; bản tự khai 3/5/2024.

**** Theo bản tự khai ngày 12/12/2024, bà M trình bày:***

Ông P là chủ sử dụng phần đất có diện tích 6.824,3 m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đất có nguồn gốc là nhận thừa kế của cha mẹ để lại, trên đất còn ngôi mộ của mẹ ông P.

Ông P là cháu rể của vợ chồng bà Lê Thị M và ông Nguyễn Viết K. Do vợ chồng bà M, ông K cần vốn làm ăn nên vào ngày 20/3/2023 ông P có ký hợp đồng ủy quyền cho bà M để làm thủ tục thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất trên

để vay tiền. Mục đích ông P ký ủy quyền cho bà M là để đảm bảo cho bà M vay tiền của bên thứ ba. Ngày 07/4/2023, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 375 cho ông Phan Phi H và được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng số 01792, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2024 để vay số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản vay 1.200.000.000 đồng. Vợ chồng bà M hàng tháng có chuyển khoản trả tiền lãi cho ông H. Nay bà M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông H trình bày:***

Ông H không biết ông P. Ngày 07/4/2023, bà M chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 3.000.000.000 đồng. Hình thức giao tiền ngày 07/4/2024 là vừa chuyển khoản, vừa giao tiền mặt, trong đó: 1.800.000.000 đồng là tiền chuyển khoản vào ngày 07/4/2023, 1.200.000.000 đồng là giao tiền mặt. Số tiền 1.200.000.000 đồng tiền mặt khi giao hai bên không làm giấy giao nhận. Sau đó, ông H kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 470392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06218 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2023.

Hiện tại thửa đất 646, ông H đã chuyển nhượng cho ông Ninh Quốc Đ vào ngày 30/9/2023 với giá 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Ông Đ và ông H ký hợp đồng ủy quyền toàn phần thửa đất được Văn phòng C, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2023. Thực tế là giao dịch chuyển nhượng đất. Vì ông Đ yêu cầu ký hợp đồng ủy quyền để ông Đ chuyển nhượng lại thửa đất này cho người khác cho nhanh gọn nên ông H đồng ý. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông P, yêu cầu độc lập của ông Đ thì ông H không đồng ý. Lý do việc mua và bán đều là hợp pháp nên ông H và vợ là bà Q không có trách nhiệm gì trong vụ án này.

**** Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:***

Ông K cho ông P mượn 2.000.000.000 đồng để làm ăn. Tuy nhiên, các bên không lập giấy tờ vay mà ông P ký hợp đồng ủy quyền toàn phần cho bà M đối với phần đất có diện tích 6.824,3 m^2 thuộc thửa đất số 375, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại: Ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 05364 ngày 18/8/2022 cho ông Nguyễn Văn P. Sau đó, ông P đồng ý bán cho ông K một phần diện tích (ngang 40m, dài 62m) cấn trừ 800.000.000 đồng, phần diện tích còn lại do ông P chậm trả nên bà M đã đi cầm cố cho ông Phan Phi H (phần tranh chấp hiện nay) số tiền 1.200.000.000 đồng để giải quyết công việc. Khi bà M có tiền chuộc lại phần đất đó thì ông H không đồng ý. Nay, ông K đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P và yêu cầu độc lập của ông Đ. Tại phiên tòa, ông K thừa nhận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H có

chuyển khoản 1.800.000.000 đồng cho ông K nhưng là chuyển khoản mua bán phần đất khác. Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền thì ông K chỉ yêu cầu ông P thanh toán 1.200.000.000 đồng tiền gốc, không yêu cầu thanh toán lãi; ông K đồng ý thanh toán giá trị đất cho ông P. Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà M và ông H nếu vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết trả đất cho ông P và giải quyết hậu quả của các hợp đồng kế tiếp theo quy định pháp luật.

* **Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ trình bày:**

Ông Đ không biết ông P, bà M, ông K. Ông Đ chỉ biết ông Phan Phi H là người chuyển nhượng thửa đất số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông Đ với giá 4.300.000.000 đồng (bốn tỷ ba trăm triệu đồng). Ông Đ đã giao đủ tiền cho ông H 3.500.000.000 đồng tiền qua chuyển khoản, 800.000.000 đồng giao tiền mặt. Khi giao 800.000.000 đồng tiền mặt, hai bên không làm giấy giao nhận tiền. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD vào ngày 30/9/2023. Sau đó, ông Đ làm thủ tục sang tên cho vợ bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, đất đứng tên bà Lê Thị H1.

Ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông P: Ông Đ không biết việc tranh chấp giữa ông P, bà M với ông H. Ông Đ ký giao dịch với ông H nên ông Đ đồng ý trả lại thửa đất số 646 cho ông H và yêu cầu ông H trả lại 4.600.000.000 đồng, gồm 4.300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và 300.000.000 đồng tiền bồi thường. Về yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông P thì ông Đ không có ý kiến.

Quá trình tố tụng, ông Đ khởi kiện độc lập yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Đ và ông Phan Phi H được Văn phòng C, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà Lê Thị H1 được Văn phòng C, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2024 đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông Đ yêu cầu ông Phan Phi H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đ số tiền 4.600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Đ rút yêu cầu độc lập. Ông Đ đồng ý trừ lại phần đất có ngôi mộ và lối đi ra đường cho ông P sử dụng dụng khoảng 100 m^2 và thắp hương. Việc thỏa thuận này ông Đ và ông P sẽ tự thỏa thuận với nhau để xây tường và trừ phần đất có ngôi mộ.

**** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1:*** Thống nhất với ý kiến ông Đ.

**** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Q*:** Thống nhất với ý kiến ông H.

**** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan văn phòng C***: Các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**** Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D*:** Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn ông H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K có mặt. Bị đơn bà M vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1, bà Q, Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D có đơn xin giải quyết vắng mặt. Đề nghị căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho khoản tiền vay. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy do giả tạo nên hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Từ hợp đồng ủy quyền vô hiệu nên hợp đồng chuyển giữa bà M và ông H bị vô hiệu. Đối với việc Ông H đã chuyển nhượng lại cho ông Đ thông qua hình thức ủy quyền toàn phần với giá 3.500.000.000 đồng. Ông Đ lại chuyển nhượng cho bà Lê Thị H1. Ông Đ nhận ủy quyền từ ông H hoàn toàn không biết sự việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Nay, việc bà H1 được cấp giấy chứng nhận là ngay tình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch giữa ông Đ với bà H1 là ngay tình nên có hiệu lực pháp luật. Từ việc bảo vệ người thứ 3 ngay tình nên bà Lê Thị H1 được quyền sử dụng phần đất trên. Giải quyết hậu quả của bị đơn bà M và ông P: Ông P phải thanh toán tiền vay cho bà M, ông K. Ông K, bà M phải thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ về việc trừ phần đất có ngôi mộ để gia đình ông P sử dụng.

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] Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn ông H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đ có mặt. Bị đơn bà M vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1, bà Q, Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 03/5/2024 cũng như tại phiên tòa, ông P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Xét thấy, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện D, tỉnh Bình Dương, đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, vay tài sản, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] *Xem xét yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2023 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2023 được ký kết giữa bà Lê Thị M và ông Phan Phi H về việc chuyển nhượng thửa đất số 375, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.*

[3.1] Nguyên đơn ông P và bị đơn bà M đều trình bày việc ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho bà M vay tiền của bên thứ ba. Quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày là có vay tiền bà M, ông K nên ký hợp đồng ủy quyền để đảm bảo khoản vay. Ông K, bà M thống nhất lời trình bày trên nên đây là tình tiết không phải chứng minh nên hợp đồng quyền ngày 20/3/2023 vô hiệu do giả tạo.

[3.2] Xét giao dịch giữa ông H và bà M. Bà M, ông K cho rằng có vay của ông H 1.200.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản vay. Tuy nhiên, bà M và ông K không có chứng cứ chứng minh. Việc ông K cung cấp sao kê ngân hàng thể hiện có rất nhiều lần chuyển khoản giữa hai bên nhưng đều không ghi nội dung. Ngoài ra, ông K và ông H cũng thừa nhận ông K và ông H còn chuyển tiền qua lại để thanh toán tiền mua 03-04 phần đất khác ngoài phần đất tranh chấp, tiền thanh toán mua yến. Ông K cho rằng việc mua 03-04 phần đất khác cũng là đảm bảo khoản vay của những lần vay trước ngoài số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng không chứng minh được. Ông H không thừa nhận cho vay mà hai bên chỉ ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông H nhận chuyển nhượng đất của bà M là hợp pháp, không có việc giáo tạo hợp đồng vay. Tuy nhiên, do hợp đồng ủy quyền ban đầu giữa bà M và ông P bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2023 giữa bà M và ông H cũng bị vô hiệu theo.

[4] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 470392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06218 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2023 cho ông Phan Phi H: Do quyền sử dụng đất đứng tên ông H đã chuyển sang tên bà Lê Thị H1 nên không có cơ sở hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H.

[5] Xét yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông H và ông Đ và giữa ông Đ với bà H1: Ông H đã chuyển nhượng lại cho ông Đ thông qua hình thức ủy quyền toàn phần với giá 3.500.000.000 đồng. Ông Đ lại chuyển nhượng cho bà Lê Thị H1. Ông Đ nhận ủy quyền từ ông H hoàn toàn không biết sự việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Nay, việc bà H1 được cấp giấy chứng nhận là ngay tình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch giữa ông H và ông Đ và ông Đ với bà H1 là ngay tình nên có hiệu lực pháp luật. Từ việc bảo vệ người thứ 3 ngay tình nên bà Lê Thị H1 được quyền sử dụng phần đất trên. Giao dịch giữa bà H1 và ông Đ là ngay tình nên không xử lý hậu quả. Giao dịch giữa ông Đ và ông H cũng hợp pháp. Ông H đã nhận tiền từ ông Đ, ông Đ cũng không yêu cầu gì đối với ông H. Đồng thời, việc ký chuyển nhượng là do bà M lừa dối ông H nên ông H không còn trách nhiệm với ông Đ cũng như vợ chồng bà M.

[6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2023 bị vô hiệu: Ông P phải thanh toán tiền vay cho bà M và ông K 1.200.000.0000 đồng, bà M phải thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn là 2.161.700.000 đồng. Ông K chồng bà M không yêu cầu tiền lãi của số tiền vay gốc còn lại là 1.200.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] *Xét yêu cầu độc lập của ông Đ*: Ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Đ và ông Phan Phi H được Văn phòng C, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với bà Lê Thị H1 được Văn phòng C, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2024 đối với số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông Đ yêu cầu ông Phan Phi H có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đ số tiền 4.600.000.000 đồng (bốn tỷ sáu trăm triệu đồng), gồm 4.300.000.000 đồng tiền thanh toán nhận chuyển nhượng đất và 300.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại. Ngày 24/6/2024, ông Đ rút yêu cầu độc lập. Đây là sự tự nguyện của ông Đ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[*8] Các vấn đề khác*:

[8.1] Ông Đ tự nguyện trừ phần đất quanh ngôi mộ đi ra đường đất để gia đình ông P đi vào thắp hương là 100m^2 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8.2] Ông Phương trình B vay 2.000.0000 đồng của ông K, bà M. Ông K thừa nhận sự việc trên nên khi giải quyết hậu quả hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì bà M và ông K có trách nhiệm thanh toán giá trị đất cho ông P và ngược lại ông P phải thanh toán tiền vay cho bà M, ông K.

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

[10] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thanh lý bản vẽ là 3.037.000 đồng. Nguyên đơn ông P tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[11] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu các yêu cầu hủy hợp đồng không được chấp nhận, án phí đối với số tiền vay của bà M, ông K. Bị đơn bà M phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 116, 117, 124, 131, 133, 500, 562 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 5, 26, 166, 168, 203 của Luật đất đai năm 2013;

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P đối với bà Lê Thị M và ông Phan Phi H về việc "tranh chấp hợp ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 20/3/2023, số 01319, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn P và bà Lê Thị M đối với thửa đất số 375, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 801381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05364 ngày 18/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn P là vô hiệu.

1.2. Tuyên "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bà Lê Thị M với ông Phan Phi H về việc chuyển nhượng thửa đất số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 801381, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05364 ngày 18/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn P là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số DI 470392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06218 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2023 cho ông Phan Phi H.

3. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, công chứng số 05807, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2023 giữa ông Phan Phi H, bà Lê Thị Q và ông Ninh Quốc Đ đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số DI 470392, số

vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06218 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2023 cho ông Phan Phi H.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ninh Quốc Đ với bà Lê Thị H1 được Văn phòng C, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2024 đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số DI 470392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06218 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/5/2023 cho ông Phan Phi H.

5. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CN06765 ngày 06/02/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp cho bà Lê Thị H1.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Ninh Quốc Đ đối với ông Phan Phi H về việc hủy hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa ông Ninh Quốc Đ và ông Phan Phi H được Văn phòng C, quyển số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/9/2023 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ninh Quốc Đ với bà Lê Thị H1 được Văn phòng C, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2024 đối với số 646, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Viết K có trách nhiệm thanh toán 2.161.700 đồng (hai tỷ một trăm sáu mươi mốt triệu bảy trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn P.

8. Ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm thanh toán cho 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) cho bà Lê Thị M và ông Nguyễn Viết K.

9. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn P phải chịu 3.837.000 đồng và đã nộp xong.

10. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn P phải chịu 48.600.000 đồng (bốn mươi tám triệu sáu trăm ngàn đồng). Sau khi khấu trừ số tiền 900.000 đồng (*chín trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000099 ngày 13/5/2024 và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007460 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, ông P còn phải nộp thêm 47.400.000 đồng (bốn mươi bảy triệu bốn trăm ngàn đồng).

- Bà Lê Thị M phải chịu 600.000.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho ông Ninh Quốc Đ 56.300.000 đồng (năm mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000628 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

11. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

11.1. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

11.2. 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 Bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

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

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

Nguyễn Tuấn Nam