TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ NGÃ NĂM** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2025/DS-ST
Ngày: 17 - 4 - 2025.
"V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Văn Thái.

Bà Đàm Thị Thanh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tỏa - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 3 và ngày 17 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2024/TLST-HNGĐ ngày 10 tháng 4 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hủy hợp đồng ủy quyền và đòi lại quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2025/QĐXXST-DS ngày 13/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2025/QĐST-DS ngày 04/3/2025, Thông báo ngày mở lại phiên tòa sơ thẩm số 87/TB-TA ngày 11/4/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1939. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông **Lê Văn M**. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Trường T, xã Trường L, huyện Châu T, tỉnh Hậu Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: **Văn phòng Công chứng Lê A** (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 94 đường N, khóm A, phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Nguyên trước đây ông có nhu cầu vay tiền để trị bệnh cho vợ, thì ông có quen biết với ông Lê Văn M, ông M có ngõ ý sẽ giúp ông vay tiền, nên ông đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 534776, số vào sổ cấp GCN: CS 09416 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2017, phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để nhờ ông M vay tiền. Vào ngày 06/11/2023 thì ông Lê Văn M có đưa cho ông vay số tiền 20.000.000 đồng, và ông Lê Văn M có yêu cầu ông phải ủy quyền thửa đất nêu trên cho ông M nhằm đảm bảo việc vay tiền nêu trên, nên vào cùng ngày, ông và ông Lê Văn M có đến Văn phòng Công chứng Lê A để ký Hợp đồng ủy quyền. Hiện nay ông M đã lấy luôn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 42 nêu trên và ông cũng đã giao đất cho ông M quản lý. Tuy nhiên hiện nay, ông có liên hệ đến ông Lê Văn M để trả lại số tiền vay này, nhưng ông có biết được hiện nay ông Lê Văn M đang làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho người khác mà không có sự đồng ý của ông. Nên ông đã liên hệ ông M để yêu cầu ông M trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nhưng ông M không đồng ý.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu Toà án nhân thị xã Ngã Năm giải quyết các vấn đề sau đây:

1/ Ông yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2023 giữa ông với ông Lê Văn M phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Ông yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn M phải giao trả lại cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 534776, số vào sổ cấp GCN: CS 09416 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2017, phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn M phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Lê Văn M phải trả lại cho ông phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với lý do: Từ khi lập hợp đồng ủy quyền đến nay ông M không có quản lý, sử dụng mà vẫn do gia đình ông quản lý, sử dụng.

- **Theo biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2024** b**ị đơn ông Lê Văn M trình bày:**

Giữa ông với ông Nguyễn Văn C không có quan hệ bà con và cũng không có quen biết. Ông biết ông C do có "cò" giới thiệu. Trước đây ông có cho ông C vay tiền, vay có lãi, nhưng giữa các bên không có làm hợp đồng hay biên nhận chỉ thỏa thuận miệng, đóng lãi mỗi tháng nếu 2-3 tháng không đóng lãi thì ông có quyền chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng ủy quyền và buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi lại giấy chứng quyền sử dụng đất". Đồng thời, hợp đồng được thực hiện tại thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn (có đơn xin xét xử vắng mặt), bị đơn ông Lê Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lê A. Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn ông Lê Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lê A vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, HĐXX căn cứ theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, việc nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ theo quy định khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về nội dung vụ án:

[4] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2023 và buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 534776, thuộc thửa 42, tờ bản đồ 105, tọa lạc: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Theo nguyên đơn do cần tiền nên có hỏi vay của bị đơn số tiền 20.000.000 đồng để đảm bảo khoản vay thì giữa nguyên đơn với bị đơn có làm hợp đồng ủy quyền nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn giữ. Nay nguyên đơn liên hệ trả tiền và yêu cầu bị đơn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đồng ý. Tại biên bản lấy khai ngày 09/8/2024 bị đơn thừa nhận có cho nguyên đơn vay tiền và hiện có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Xét thấy việc nguyên đơn có vay tiền của bị đơn và có thế chấp quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng ủy quyền

đây là tình tiết sự kiện được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2023. Xét về hình thức hợp đồng được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm lập hợp đồng các bên đều đủ năng lực hành vi dân sự và phần đất nguyên đơn cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nội nguyên đơn đồng ý ủy quyền cho bị đơn được toàn quyền thay mặt và nhân danh nguyên đơn "*quản lý, sử dụng, đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời gian sử dụng đất, chỉnh lý biến động, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí; thực hiện thủ tục đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm; được toàn quyền quyết định việc đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, cho thuê, thế chấp đối với quyền sử dụng đất của nguyên đơn*". Tuy nhiên, theo nguyên đơn thì giữa nguyên đơn với bị đơn không có quan hệ hay quen biết gì trước việc ủy quyền là để đảm bảo khoản vay tiền giữa nguyên đơn với bị đơn. Phía bị đơn cũng thừa nhận không có quen biết với nguyên đơn mà chỉ thông qua cò. Việc giữ giấy chứng nhận của nguyên đơn là để đảm bảo khoản vay trường hợp nguyên đơn không trả thì bị đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Xét thấy, mặc dù hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2023 giữa các bên về hình thức và nội dung phù hợp theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, các bên lập hợp đồng ủy quyền là để nhằm che dấu cho một hợp đồng khác cụ thể là hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn với bị nên đây được xem là hợp đồng giả tạo. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2023 giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu là có cơ sở theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 534776, số vào sổ cấp GCN: CS 09416 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2017, phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, như nhận định tại mục [4] hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2023 là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự. Từ đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 534776, số vào sổ cấp GCN: CS 09416 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2017, phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận. Đối với nghĩa vụ nguyên đơn về việc trả tiền vay. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền vay 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn không có yêu cầu phản tố nên nghĩa vụ trả tiền của nguyên đơn HĐXX không đặt ra xem xét. Vấn đề này các đương sự sẽ tự thỏa thuận với nhau. Trường hợp không thỏa thuận được mà có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch theo qui định tại khoản 2 Điều 26 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.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 244, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 124 và Điều 131 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2023 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Lê Văn M về việc ủy quyền quản lý, sử dụng, đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời gian sử dụng đất, chỉnh lý biến động, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí; thực hiện thủ tục đăng ký, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm; được toàn quyền quyết định việc đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, cho thuê, thế chấp đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2/. Buộc bị đơn ông Lê Văn M trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 534776, số vào sổ cấp GCN: CS 09416 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13/6/2017, phần đất có diện tích 2.909,9m², thửa đất số 42, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại: Khóm Tân C, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

3/ *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bị đơn ông Lê Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)

4/ *Quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án

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

Đã ký

Nguyễn Phước Toàn