

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BÌNH THẠNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: **1353/2023/DS-ST**

Ngày: 21/7/2023

V/v: Tranh chấp liên quan đến  
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu,  
tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh  
chấp quyền sở hữu tài sản

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lâm Thị Hoàng Oanh
2. Ông Trần Văn Phú

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Thương – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh** tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2023 tại Phòng xử án, trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1072/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp quyền sở hữu tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 321/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Ông **Đặng Văn Công**, sinh năm 1990 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 182/8 ấp Bình Thới 2, xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

2/ *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Đức Nhân**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: 480/40 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân Chi**

Địa chỉ: 27 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Vân Chi**, sinh năm 1976  
(xin vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 29/01/2022, nguyên đơn ủy quyền cho bị đơn theo Hợp đồng số 918 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân Chi, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện một số công việc có liên quan đến thửa đất số 181 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Bình Thới 2, xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 657047 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 17/12/2021. Đồng thời, nguyên đơn có ký giấy vay số tiền 200,000,000 (Hai trăm triệu) đồng của bị đơn, trong thời hạn 05 năm. Ngày 24/5/2022, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng ủy quyền, buộc bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 657047 và hoàn trả lại cho bị đơn số tiền là 200,000,000 (hai trăm triệu) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ghi nhận các vấn đề sau đây:

*Nguyên đơn trình bày:* Môi giới trên mạng Internet đã giới thiệu bị đơn cho vay tiền. Khi đến Phòng công chứng, bị đơn yêu cầu ông giao sổ đỏ để kiểm tra và làm hợp đồng ủy quyền. Do không hiểu biết pháp luật, trình độ văn hóa 9/12, ông không hiểu trong đó viết gì, chỉ biết ủy quyền toàn bộ để làm tin. Sau khi ký ủy quyền, bị đơn có nhờ người phụ nữ đi cùng viết giấy vay tiền và chuyển vào tài khoản của nguyên đơn số tiền 200,000,000 (hai trăm triệu) đồng, ông không biết đó là ai, ông chỉ ký tên vào giấy vay tiền. Bị đơn cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền có công chứng và rời đi. Ngày 07/5/2022, ông đã xoay sở được tiền nên nhiều lần liên hệ với bị đơn để chuộc lại sổ và trả lại tiền nhưng bị đơn hứa hẹn kéo dài, yêu cầu bán rẻ đất. Tại phiên tòa ngày 22/6/2023, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng ủy quyền vô hiệu. Do ủy quyền không có thù lao và đến nay bị đơn không thông báo cho ông biết đã thực hiện công việc ủy quyền gì nên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do bị đơn đang giữ sổ đỏ nên ông giữ nguyên yêu cầu đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông rút yêu cầu tranh chấp giấy vay tiền với bị đơn.

*Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có bản tự khai, không có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không thể hòa giải, không ghi nhận được ý kiến. Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: về tố tụng, những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định, bị đơn không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay; về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên

đơn, đình chỉ yêu cầu đã rút; về án phí bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn trả tiền vay. Tại thời điểm thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và quyền sở hữu tài sản. Quá trình xét xử, nguyên đơn thay đổi yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền đã được công chứng là vô hiệu, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, rút yêu cầu hoàn trả tiền vay. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp liên quan đến tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và quyền sở hữu tài sản theo quy định tại khoản 2, 3, 11 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo xác minh của Công an Phường 28, quận Bình Thạnh và đơn đề nghị hoãn phiên tòa đề ngày 31/10/2022 của bị đơn có căn cứ xác định bị đơn cư trú tại địa chỉ 480/40 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, đã nhận và biết được toàn bộ các văn bản tố tụng của Tòa án. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

[3] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ các phiên họp, phiên tòa ngày 26/9/2022, 22/6/2023, 21/7/2023 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Hội đồng xét xử đã đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân Chi vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến văn bản công chứng bị yêu cầu tuyên bố là vô hiệu theo thông báo số 1372/TB-TA ngày 22/6/2023 và Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 1487/2023/QĐ-CCTLCC ngày 22/6/2023 về hậu quả của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Tại văn bản ngày 23/6/2023, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân Chi xác định Phòng công chứng không biết các bên có giao dịch vay tiền, công chứng viên đã thực hiện tất cả biện pháp nghiệp vụ đúng trình tự, thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật đối với hợp đồng ủy quyền. Đương sự không có ý kiến, tranh chấp và đề nghị xét xử vắng mặt. Đồng thời, nguyên đơn cũng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận sự vắng mặt của hai đương sự.

[5] Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân Chi, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An, Sở Tư pháp tỉnh Long

An, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An, Ủy ban nhân dân xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Bị đơn không giao nộp tài liệu chứng cứ, chứng tỏ đã từ bỏ các quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn giao nộp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

[6] Theo giấy vay tiền không đề, ngày, tháng năm giữa bên vay là ông Đặng Văn Công, bên cho vay là ông Nguyễn Đức Nhân có nội dung *“Tôi tên Đặng Văn Công có cầm của ông Nguyễn Đức Nhân có thể chấp ủy quyền 918 thời hạn 5 năm (xổ đỏ) số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu đồng chẵn) trong thời hạn 5 năm, tôi sẽ lấy lại từ 1 đến 5 năm hàng 12 tháng không đóng lãi sẽ thanh lý đất, lãi 1,5% một tháng”*. Đối chiếu các tin nhắn được gửi đi từ số điện thoại 0908 679879, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là số điện thoại của bị đơn, do bị đơn cung cấp trong đơn đề nghị hoãn phiên tòa đề ngày 31/10/2022. Nội dung tin nhắn thể hiện hai bên có quan hệ vay mượn. *“thể chấp ủy quyền 918”* chính là sổ công chứng của Hợp đồng ủy quyền số 918 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân Chi, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện giao dịch vay mượn tiền thông qua hình thức ủy quyền. Nói cách khác, Hợp đồng ủy quyền số 918 nhằm che giấu giao dịch vay tiền. Các bên thực sự không có nhu cầu ủy quyền cho nhau, chủ thể tham gia giao dịch không tự nguyện giao kết, mục đích các bên mong muốn đạt được không phải là kết quả của việc ủy quyền, trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117, 118 của Bộ luật Dân sự 2015 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015.

[7] Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2015 không bị hạn chế. Xét yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[8] Các đương sự đã được Tòa án giải thích, hướng dẫn về hậu quả của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu bằng các Quyết định số 1177/2023/QĐ-CCTLCC ngày 14/6/2023, 1487/2023/QĐ-CCTLCC ngày 22/6/2023. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu. Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ văn bản trên nhưng không có ý kiến. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết vấn đề này.

[9] Xét giấy vay tiền không đề ngày tháng năm do một người khác mà không phải nguyên đơn hay bị đơn viết ra; không xác định được thời hạn 05 năm từ ngày nào. Mặt khác, người chuyển số tiền 200,000,000 (hai trăm triệu) đồng không phải bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 22/6/2023, nguyên đơn rút lại yêu cầu tranh chấp giấy vay tiền nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết và đình chỉ yêu cầu này. Đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác để giải quyết.

[10] Theo các nội dung tin nhắn bị đơn gửi cho nguyên đơn từ ngày 07/5/2022 đến ngày 19/5/2022, có căn cứ xác định bị đơn đang giữ giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số DD 657047 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 17/12/2021. Các đương sự không thỏa thuận rõ ràng về mục đích giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biện pháp bảo đảm nào quy định tại Điều 292 của Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy, việc bị đơn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thông qua một giao dịch hợp pháp được xem chiếm hữu không có căn cứ pháp luật, trái với điểm c khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu hoàn trả lại giấy chứng nhận cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 166, 181 của Bộ luật Dân sự. Xét ý kiến của Kiểm sát viên có cơ sở chấp nhận.

**[11]** Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả tạm ứng án phí theo quy định tại điểm 3 khoản 2 Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 63, Điều 85, 147, 218, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 229, Điều 235, 266, 269, 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 124, 132, 165, 166 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào Nghị quyết 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:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 918 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân Chi, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/01/2022 giữa bên ủy quyền là ông Đặng Văn Công và bên được ủy quyền là ông Nguyễn Đức Nhân vô hiệu.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết về hậu quả của tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Đức Nhân phải hoàn trả lại cho ông Đặng Văn Công giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 657047 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 17/12/2021 cấp cho ông Đặng Văn Công ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Đức Nhân không hoàn trả lại giấy chứng nhận cho ông Đặng Văn Công thì ông Công có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phó bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 657047 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 17/12/2021.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Công về việc hoàn trả lại 200,000,000 (Hai trăm triệu) đồng và lãi phát sinh cho ông Nguyễn Đức Nhân theo giấy vay tiền không đề ngày tháng năm. Đương sự có quyền khởi kiện vụ án khác.

**5. Án phí:**

5.1 Trả lại cho ông Đặng Văn Công số tiền tạm ứng án phí là 5,000,000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu số 0049840 ngày 27/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

5.2 Ông Nguyễn Đức Nhân phải chịu án phí là 300,000 (ba trăm nghìn) đồng.

6. Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án.

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 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:**

- Đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- CCTHADS Q. Bình Thạnh;
- UBND Tỉnh Long An, Sở Tư pháp tỉnh Long An, UBND huyện Châu Thành, tỉnh Long An, UBND Xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.
- Lưu VP, HS.

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

**Nguyễn Thị Hồng Thanh**