

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN LÚC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 63/2023/DS-ST

Ngày: 08-8- 2023

“V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu, hợp
đồng vay tài sản, đòi GCNQSDĐ ”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LÚC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Miên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hưởng

2. Ông Dương Công Danh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Quyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Lan Chi– Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 86/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hợp đồng vay tài sản, đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2023/QĐST-DS ngày 18/7/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Bùi Văn Đ**, sinh năm 1950;

2. Bà **Lai Thị N**, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: **Số A, ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.**

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đ, bà N: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1985; HKTT: **Ấp F, xã A, huyện B, tỉnh Long An.** Địa chỉ liên lạc: **Số D N, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.**

- Bị đơn: Ông **Phạm Trường V**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: **Ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số B, Ấp E, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Cao Ngọc B - Trưởng Văn phòng.

2. Văn phòng C1;

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Hữu T - Trưởng Văn phòng.

3. Ông Vũ Văn M, sinh năm 1968;

Địa chỉ: 1 Tỉnh lộ 10, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông M: Bà Lê Gia H1, sinh năm 1998; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Theo giấy ủy quyền ngày 09/5/2023.

4. Ông Bùi Văn S, sinh năm 1988;

5. Cháu Bùi Nguyễn Gia K, sinh năm 2007.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu K: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

6. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1977;

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1, sinh năm 1979;

8. Cháu Bùi Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1999;

9. Cháu Bùi Nguyễn Thanh N1, sinh năm 2006;

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu N1: Ông Bùi Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1.

Cùng địa chỉ: Số B, ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

10. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1979;

11. Cháu Bùi Thị Hồng P, sinh năm 2002;

Cùng địa chỉ: Số B, ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

12. Ông Phạm Văn R, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

(Bà N, ông H, bà H1 có mặt, ông Đ vắng mặt không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/02/2023, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông **Nguyễn Văn H** trình bày:

Ngày 27/11/2022, giữa ông **Đ**, bà **N** với ông **Phạm Trường V** xác lập giao dịch vay tiền như sau: số tiền vay 250.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 2%/tháng, trả lãi vào ngày 28, 29 dương lịch hàng tháng. “Giấy vay tiền” do ông **V** lập, ông **Đ** ký tên có nội dung: “Tôi **Bùi Văn Đ** có mượn **Phạm Trường V** 250.000.000 đồng. Nhận tiền ký tên, sau này ai sai thỏa thuận ủy quyền sẽ chịu trách nhiệm”. Để đảm bảo khoản vay trên, hai bên tự nguyện ký Hợp đồng ủy quyền số 2279 quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 với nội dung: ông **Đ**, bà **N** ủy quyền cho ông **V** được quyền thay mặt ông bà quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, làm hồ sơ đo đạc chuyển mục đích, cấp đổi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... đối với quyền sử dụng đất thửa số 162, tờ bản đồ số 2-1, diện tích 260m², loại đất ONT, đất toạ lạc tại **xã L, huyện B** do ông **Bùi Văn Đ** đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số BM 671408 do **UBND huyện B** cấp ngày 25/01/2013.

Ông **Đ**, bà **N** thanh toán tiền lãi cho ông **V** được 03 tháng với số tiền 15.000.000 đồng, bao gồm tháng đầu tiên 5.000.000 đồng trả khi nhận tiền vay, ngày 29/12/2022, trả 5.000.000 đồng do cha của ông **V** là **Phan Văn R1** nhận thay, tháng 01/2023 trả trực tiếp cho ông **V** nhưng không lập thành văn bản. Đến tháng 02/2023, ông **Đ**, bà **N** muốn trả tiền vốn và chuộc lại GCNQSDĐ nhưng không liên lạc được với ông **V**. Sau đó, tìm hiểu thì mới phát hiện ông **V** sử dụng Hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2022 để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 162 của ông cho ông **Vũ Văn M**.

Nay ông **Đ**, bà **N** yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2279 quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 giữa ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** với ông **Phạm Trường V** được công chứng tại **Văn phòng C** vô hiệu.

- Buộc ông **V** phải trả lại 01 bản chính GCNQSDĐ số BM 671408 vào sổ số CH 01067 được **UBND huyện B** cấp cho ông **Bùi Văn Đ** ngày 25/01/2013.

- Ông **Đ**, bà **N** tự nguyện thanh toán cho ông **V** số tiền đã vay là 250.000.000 đồng và lãi suất theo quy định khi ông **V** có yêu cầu.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Vũ Văn M** về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/01/2023 giữa ông **Phạm Trường V** với ông **Vũ Văn M** số công chứng số 228, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C1** thì nguyên đơn đồng ý.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 11/5/2023, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Vũ Văn M** và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền là bà **Lê Gia H1** trình bày:

Sau khi được ông V và bà Võ Thị Ngọc Q (người môi giới) dắt đi xem khu đất trống tại xã L, huyện B, tỉnh Long An và ông V cung cấp được GCNQSDĐ và Hợp đồng ủy quyền của ông Đ, bà N cho ông V thì ông M quyết định nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 2-1, diện tích 260m², loại đất ONT, đất toạ lạc tại xã L, huyện B do ông Bùi Văn Đ đứng tên trên GCNQSDĐ.

Ngày 12/01/2023, ông M và ông V (đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà N) đến Văn phòng công chứng Trần Hữu T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2023 đối với thửa đất 162 với giá 600.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà Q. Ông M đã chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của ông Phạm Trường V số tiền 576.000.000 đồng (trừ tiền cò cho môi giới và phí sang tên).

Khi thực hiện thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ thì thửa đất chưa cấp đổi theo Bản đồ mới và ông M phát hiện hiện trạng thửa đất 162 có nhà kiên cố và gia đình ông Đ, bà N đang sinh sống chứ không phải là thửa đất trống mà ông V đã chỉ cho ông M trước khi nhận chuyển nhượng. Sau khi phát hiện sự gian dối của ông V thì ông M đã nhiều lần yêu cầu ông V trả lại số tiền ông đã thanh toán nhưng ông V trốn tránh cho đến nay.

Nay ông M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 228, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2023 giữa ông Phạm Trường V đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn Đ, bà Lai Thị N với ông Vũ Văn M được công chứng tại Văn phòng C1.

- Yêu cầu ông Phạm Trường V trả lại cho ông số tiền 576.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Ông M đang giữ 01 bản chính GCNQSDĐ số BM 671408 vào sổ số CH 01067 được UBND huyện B cấp cho ông Bùi Văn Đ ngày 25/01/2013 và đồng ý trả lại cho ông Đ, bà N sau khi ông V trả đủ tiền cho ông M.

Bị đơn ông Phạm Trường V đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án của Tòa án về việc nguyên đơn khởi kiện, bị đơn yêu cầu độc lập cũng như các văn bản tố tụng khác của Tòa án và thực hiện thủ tục đăng trên phương tiện thông tin đại chúng B1, Đ2 03 số liên tiếp nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn R trình bày: Ông thừa nhận có nhận số tiền 5.000.000 đồng của bà N vào ngày 29/12/2022 và đã đưa lại cho con trai là Phạm Trường V, ông không biết đây là tiền gì và không biết giao dịch giữa ông Đ, bà N với ông V. Hiện nay ông V đã bỏ địa phương đi đâu không rõ tung tích, gia đình cũng không liên lạc được.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn S, Bùi Văn T1, Nguyễn Thị Ngọc Đ1, Bùi Nguyễn Thanh H2, Bùi Nguyễn Thanh N1, Bùi Văn L, Bùi Thị Hồng P là con cháu của ông Đ, bà N đang sinh sống trên thửa đất 162. Ông S và ông L đã được ông Đ, bà N cho nhà và một phần thửa đất số 162 từ năm

2000 nhưng chưa lập hợp đồng và chưa làm thủ tục sang tên. Các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim T2: Bà và ông M có quan hệ hôn nhân từ năm 1993, hiện nay hôn nhân vẫn còn tồn tại. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng là ông Vũ Văn M. Bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Văn phòng C có ý kiến như sau: Văn phòng có công chứng Hợp đồng ủy quyền số 2279 quyền số 01-2022-TP/CC –SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 giữa ông Bùi Văn Đ, bà Lai Thị N với ông Phạm Trường V. Việc công chứng hợp đồng là hoàn toàn đúng theo trình tự pháp luật quy định. Việc đương sự thỏa thuận hợp đồng vay bên ngoài thì Văn phòng không biết. Văn phòng đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Văn phòng C1 có ý kiến như sau: Vào ngày 12/01/2023, Công chứng viên Trần Hữu T ký công chứng vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 228, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Bùi Văn Đ, bà Lai Thị N có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Trường V với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn M, tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 162, tờ bản đồ số 2-1, diện tích 260m², loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã L, huyện B do ông Bùi Văn Đ đứng tên trên GCNQSDĐ số BM 671408 vào sổ số CH 01067 được UBND huyện B cấp ngày 25/01/2013. Từ lúc nhận hồ sơ, xử lý hồ sơ đến việc ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, trách nhiệm và nghĩa vụ của Công chứng viên theo đúng qui định của Luật công chứng và các qui định khác của pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa;

Ông Nguyễn Văn H đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Lai Thị N2 trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 28/11/2022 giữa nguyên đơn với ông Phạm Trường V, thống nhất vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/01/2023 giữa ông V với ông Vũ Văn M, việc chuyển nhượng phát sinh trên Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, ông V cũng không giao bất kỳ số tiền nào cho nguyên đơn nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông Đ, bà N2. Ông V có trách nhiệm trả lại tiền cho ông M. Yêu cầu ông M trả lại bản chính GCNQSDĐ thửa 162 cho nguyên đơn. Đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của ông Đ, bà N2 trong Bản án về việc đồng ý trả lại cho ông Phạm Trường V số tiền gốc vay 250.000.000 đồng trong vụ án này. Về tiền lãi vay không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Bà Lê Gia H1 xác định ông M vẫn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu độc lập. Ông M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2023 giữa ông V với ông M, yêu cầu ông V có nghĩa vụ trả 576.000.000 đồng cho ông M, không yêu

cầu tính lãi hay bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, đồng ý trả GCNQSDĐ cho ông Đ, bà N2 sau khi ông V thanh toán xong toàn bộ số nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn trình bày giữa ông Đ, bà N2 và ông V chỉ tồn tại giao dịch vay tài sản, nhưng ông V yêu cầu ông Đ, bà N2 lập hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho số tiền mà ông Đ, bà N2 vay của ông V. Nguyên đơn đã cung cấp chứng cứ là “Giấy vay tiền” có chữ ký của bị đơn, thể hiện số tiền vay 250.000.000 đồng, giấy nhận phần tiền lãi đúng như lời trình bày của nguyên đơn. Hiện nay trên thửa đất 162 có 03 căn nhà do gia đình nguyên đơn đang sinh sống. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án dù đã được Tòa án tiến hành các thủ tục tổng đạt và đăng báo công khai trong 03 kỳ liên tiếp. Bị đơn không đưa ra ý kiến hay yêu cầu gì phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy có căn cứ chứng minh Hợp đồng ủy quyền số 2279 quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 giữa ông Bùi Văn Đ, bà Lai Thị N với ông Phạm Trường V vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, ông Đ, bà N đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện về việc ông bà đồng ý thanh toán cho ông V số tiền gốc vay là 250.000.000 đồng. Xét thấy đây là ý kiến tự nguyện của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét yêu cầu độc lập của ông M: Ngày 12/01/2023, ông M và ông V (đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà N) đến Văn phòng công chứng Trần Hữu T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất 162 với giá 600.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà Q. Ông M đã chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của ông Phạm Trường V số tiền 576.000.000 đồng (trừ tiền cò cho môi giới và phí sang tên), ông V đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 162 cho ông M. Hợp đồng được công chứng đảm bảo đúng trình tự thủ tục. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông M khai ông được ông V chỉ thửa đất trống, không đúng vị trí thửa 162 là ông V đã có sự gian dối trong khi thực hiện giao dịch. Ông V và ông M thỏa thuận sang nhượng thửa đất trống nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và tại biên bản thẩm định tại chỗ thửa đất 162 trên thực tế tồn tại 03 căn nhà thuộc gia đình của ông V quản lý, sử dụng, nay ông M yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên là có căn cứ. Hơn nữa khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M, ông V đã không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người nhận ủy quyền quy định tại Điều 565, 566 Bộ luật Dân sự như thông báo giao dịch, giao lại những tài sản đã nhận và những lợi ích thu được cho bên ủy quyền là ông Đ, bà N. Ông M trình bày ông M chỉ thực hiện giao dịch thông qua ông V, trong suốt quá trình nhận

chuyển nhượng ông M không được gặp ông Đ bà N, ông cũng giao tiền trực tiếp cho ông V. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2023 đối với thửa đất 162 không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định pháp luật, yêu cầu của ông M có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu cá nhân ông V trả lại cho ông số tiền 576.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Trong quá trình giải quyết ông M đã cung cấp cho Tòa án chứng cứ thể hiện việc ông M chuyển tiền của hợp đồng chuyển nhượng cho ông V, chứng cứ ông V cung cấp phù hợp với lời trình bày và yêu cầu của ông, nên có cơ sở xem xét. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông V vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không đưa ra chứng cứ phản đối yêu cầu của ông M, nên yêu cầu của ông M yêu cầu ông V trả lại cho ông số tiền 576.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận, do ông M không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên đề nghị ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông M.

Ông M đang giữ 01 bản chính GCNQSDĐ số số BM 671408 vào sổ số CH 01067 được UBND huyện B cấp cho ông Bùi Văn Đ ngày 25/01/2013 và đồng ý trả lại cho ông Đ, bà N, đây là ý chí tự nguyện của ông M nên đề nghị ghi nhận.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, 127 Bộ luật Dân sự. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ông Bùi Văn Đ, bà Lai Thị N khởi kiện yêu cầu vô hiệu Hợp đồng ủy quyền, đòi trả lại GCNQSDĐ, tự nguyện trả lại tiền gốc vay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông Phạm Trường V trả lại tiền nhận chuyển nhượng. Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, đòi tài sản là GCNQSDĐ, hợp đồng vay tài sản*”. Bị đơn Phạm Trường V có hộ khẩu thường trú tại ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An. Theo kết quả xác minh ngày 16/02/2023 của Công an xã L thì hiện nay ông Phạm Trường V không sinh sống tại địa phương. Tòa án đã niêm yết trực tiếp văn bản tố tụng tại nhà của ông V, đăng trên phương tiện thông tin đại chúng B1 và Đ2 03 kỳ liên tiếp, đăng trên Cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhưng ông V không có mặt, cũng không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan có thẩm quyền hay các đương sự khác được biết nên xác định đây là thuộc trường hợp cố tình che giấu địa chỉ. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo địa chỉ bị đơn đăng ký thường trú.

[2] Bị đơn ông **Phạm Trường V** vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C**, **Văn phòng C1**, ông **Bùi Văn S**, ông **Bùi Văn T1**, bà **Nguyễn Thị Ngọc Đ1**, cháu **Bùi Nguyễn Thanh H2**, ông **Bùi Văn L**, cháu **Bùi Thị Hồng P**, ông **Phạm Văn R** vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Về nội dung:

[3] Xét Hợp đồng ủy quyền số 2279 quyền số 01-2022-TP/CC-CC/HĐGD ngày 28/11/2022 giữa ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** với ông **Phạm Trường V** về việc ông **V** được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cho thuê đối với thửa đất số 162, tờ bản đồ số 2-1, diện tích 260m², loại đất ONT. Hai bên đã thực hiện giao dịch ủy quyền này tại **Văn phòng C** là đúng quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật công chứng. Tuy nhiên, mục đích ông **Đ**, bà **N** ký tên vào hợp đồng ủy quyền này nhằm để vay ông **V** số tiền là 250.000.000 đồng, “Giấy vay tiền” do ông **V** trực tiếp viết và ký tên, giấy nợ lập trước 01 ngày so với ngày hai bên lập hợp đồng ủy quyền. Sự việc vay nợ này không có người làm chứng nhưng cha của ông **V** có nhận 01 tháng tiền lãi 5.000.000 đồng của bà **N**. Hơn nữa, GCNQSDĐ vẫn chưa cấp đổi theo bản đồ mới, trên đất có 03 căn nhà gia đình ông **Đ** và các con vẫn sinh sống trên đất chứ không có việc giao đất cho ông **V** quản lý như thỏa thuận trong Hợp đồng ủy quyền. Do đó, có cơ sở xác định việc ký Hợp đồng ủy quyền giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay, không có việc thực hiện Hợp đồng ủy quyền trên thực tế. Ngoài ra, ngày 12/01/2023 ông **V** lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông **M** theo hợp đồng số 228, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD nhưng ông **V** không thông báo cho ông **Đ**, bà **N** biết là không đúng quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 564 Bộ luật Dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Đ**, bà **N** và điều đó chứng tỏ làm mất quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền theo quy định tại Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ những phân tích nêu trên xét thấy Hợp đồng ủy quyền số 2279 quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 giữa ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** với ông **Phạm Trường V** được công chứng tại **Văn phòng C** là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác được quy định tại Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do ông **Nguyễn Văn H** là người đại diện theo ủy quyền về việc vô hiệu Hợp đồng ủy quyền là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về Hợp đồng vay tài sản bị che giấu thì quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận ông **Đ**, bà **N** có vay của ông **V** 250.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 2%/tháng. Ông **V** vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có yêu cầu giải quyết gì đối với hợp đồng vay tài sản này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Đ**, bà **N** tự nguyện đồng ý trả cho ông **Phạm Trường V** số tiền gốc vay là 250.000.000 đồng và yêu cầu Hội đồng xét xử ghi nhận trong Bản án. Xét thấy, việc đồng ý trả số tiền gốc vay cho ông **V** của ông **Đ**, bà **N** là tự nguyện nên được ghi nhận. Về giá trị hợp đồng vay, tiền lãi hay các vấn đề khác liên quan đến hợp đồng vay tài sản giữa ông **Đ**, bà **N** với ông **V** nếu sau này có

phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nhưng có xem xét đến sự tự nguyện trả tiền này của ông Đ, bà N.

[5] Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 228 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2023 giữa ông Phạm Trường V với ông Vũ Văn M: Xét thấy, Hợp đồng được công chứng đúng qui định và đảm bảo về hình thức. Tuy nhiên, ông M trình bày trước khi ký hợp đồng ông V đã chỉ vị trí đất ở nơi khác không có tài sản trên đất chứ không phải là vị trí thửa đất 162 nên có cơ sở xác định đối tượng chuyển nhượng theo Hợp đồng không cùng với đối tượng chuyển nhượng trên thực tế. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 18/5/2023 tồn tại 03 văn nhà liền kề nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không thể hiện các công trình này và không thỏa thuận chuyển nhượng các căn nhà này nên thuộc trường hợp vô hiệu do đối tượng không thực hiện được. Mặt khác, ông M thừa nhận khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ông biết được quan hệ giữa ông Đ, bà N với ông V là Hợp đồng ủy quyền, theo Hợp đồng ủy quyền thì ông V phải có nghĩa vụ thông báo cho vợ chồng ông Đ biết công việc khi nhận ủy quyền và ông V “...có nghĩa vụ giao cho vợ chồng ông Đ tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật...”. Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng ông M chưa từng gặp và làm việc với vợ chồng ông Đ, bà N; sau khi ông V đã thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất nêu trên với giá trị 600.000.000 đồng là lớn hơn so với số tiền vay (250.000.000 đồng) nhưng ông V đã không thông báo cho vợ chồng ông Đ biết, cũng không có căn cứ cho thấy ông V đã giao các nguồn lợi thu được từ Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cho vợ chồng ông Đ. Do Hợp đồng ủy quyền số 2279 quyền số 01-2022-TP/CC –SCC/HĐGD ngày 28/11/2022 giữa ông Bùi Văn Đ, bà Lai Thị N với ông Phạm Trường V được công chứng tại Văn phòng C là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác được quy định tại Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, ông Phạm Trường V đại diện cho vợ chồng ông Đ, bà N ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 12/01/2023 với ông Vũ Văn M trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, thì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này cũng bị vô hiệu do trái pháp luật quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[6] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, thì “...Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...” và tại Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định “...Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”. Như vậy, Hợp đồng ủy quyền được xác lập ngày 28/11/2022 được Văn phòng C công chứng và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập ngày 13/01/2023 được Văn phòng C2 bị vô hiệu không làm phát sinh nghĩa vụ của vợ chồng ông Bùi Văn Đ, bà Lai Thị N. Đồng thời, trong giao dịch Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên, thì vợ chồng ông Đ, bà N hoàn toàn không nhận bất kỳ

số tiền nào từ ông M, điều này được ông M thừa nhận nên là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là thuộc về ông V nên ông V phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông M số tiền 576.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông M không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên ghi nhận.

[7] Hiện nay ông Vũ Văn M đang giữ 01 bản chính GCNQSDĐ số BM 671408 vào sổ số CH 01067 được UBND huyện B cấp cho ông Bùi Văn Đ ngày 25/01/2013 và đồng ý trả lại cho ông Đ, bà N nên ghi nhận.

[8] Về thời gian thực hiện: Ông Đ, bà N yêu cầu ông V phải trả tiền ngay cho ông M để ông M trả bản chính GCNQSDĐ cho ông Đ, bà N. Ông M chỉ đồng ý trả bản chính GCNQSDĐ cho ông Đ, bà N sau khi ông V trả dứt điểm số tiền đã nhận. Ông V không có mặt tại phiên tòa nên các bên không thống nhất được thời gian thực hiện nghĩa vụ. Do đó, việc thực hiện nghĩa vụ của các bên sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

[9] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.500.000 đồng. Buộc ông Phạm Trường V phải chịu toàn bộ. Do ông Đ, bà N đã nộp tạm ứng nên buộc ông V có trách nhiệm nộp 2.500.000 đồng để trả cho ông Đ, bà N.

[10] Chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: 3.000.000 đồng. Người yêu cầu là ông Đ, bà N phải chịu và đã nộp xong.

[11] Án phí sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12, Điều 14, Điều 26 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. Ông Đ, bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí. Ông Phạm Trường V phải chịu án phí không có giá ngạch do Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu và án phí có giá ngạch trên nghĩa vụ phải trả cho ông M.

[12] Phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 11 Điều 26; điểm a, Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 180, Điều 228, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 26 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** đối với bị đơn ông **Phạm Trường V** về việc “yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền vô hiệu”.

2. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** và ông **Phạm Trường V** được **Văn phòng C** quyền số 01-2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** về việc hoàn trả cho ông **Phạm Trường V** số tiền gốc vay 250.000.000 đồng phát sinh từ “Giấy vay tiền” ngày 27/11/2022.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Vũ Văn M** đối với bị đơn ông **Phạm Trường V**.

5. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** do ông **Phạm Trường V** đại diện theo ủy quyền và ông **Vũ Văn M** được **Văn phòng C2**, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2023.

6. Buộc ông **Phạm Trường V** có nghĩa vụ trả cho ông **Vũ Văn M** số tiền 576.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Vũ Văn M** không yêu cầu tính lãi và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

8. Ông **Vũ Văn M** có nghĩa vụ trả lại cho ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 671408 vào sổ số CH 01067 được **UBND huyện B** cấp cho ông **Bùi Văn Đ** ngày 25/01/2013.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng), ông **Phạm Trường V** phải chịu toàn bộ. Buộc ông **Phạm Trường V** có nghĩa vụ nộp 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) để trả cho ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N**.

10. Chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), ông **Đ**, bà **N** phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

11. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, mức lãi suất được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

11. Về án phí sơ thẩm:

- Ông **Bùi Văn Đ**, bà **Lai Thị N** được miễn án phí.

- Ông **Phạm Trường V** có nghĩa vụ nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 27.040.000 đồng (Hai mươi bảy triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

- Ông **Vũ Văn M** không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông **Vũ Văn M** số tiền 13.820.000 đồng (Mười ba triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án

phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0009882 và 0009883 cùng ngày 18/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

12. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

13. Trường hợp bản án hoặc quyết định 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 qui định tại Điều 6,7, Điều 7a và Điều 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 Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- Chi cục THA-DS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn phòng.

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

Hồ Thị Miên