TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÀU BÀNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2024/DS-ST
Ngày: 28-3-2024
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hòa;

Ông Huỳnh Thanh Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kiều Vĩnh Phong, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2023/TLST–DS ngày 29 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2024 và Quyết hoãn phiên tòa số 22/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn L, sinh năm 1983; nơi cư trú: số nhà 301, đường 7A, ấp T, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1992; nơi cư trú: Tổ 3, ấp 6, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 8 năm 2023), có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Bà Đỗ Hồng M, sinh năm 1989; nơi cư trú: số nhà 30, đường L, ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956; nơi cư trú: số nhà 30, đường L, ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: thửa đất số 82 (Ô 82), lô G19, khu dân cư L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Ông Trần Văn T – Công chứng viên Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: thửa đất số 82 (Ô 82), lô G19, khu dân cư L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 3 năm 2023, bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Văn L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Văn T trình bày:

Bà Đỗ Hồng M là con gái của bà Nguyễn Thị Đ.

Bà Đ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 601,4m^2 thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 091529, số vào sổ cấp GCN: CS058638 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22 tháng 5 năm 2017 cho ông Lê Hoàng T, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ, năm sinh 1956, CMND số 280320451, địa chỉ thường trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 008029.CN001.

Ngày 20 tháng 5 năm 2022, bà Đ ủy quyền toàn bộ phần đất trên cho bà Đỗ Hồng M theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Đỗ Hồng M, có số công chứng 4910, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T.

Ngày 18 tháng 6 năm 2022, ông Lê Văn L thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Đ phần đất có diện tích 601,4m^2 thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 1.690.000.000 đồng. Bà Đỗ Hồng M trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với ông Lê Văn L do bà M được ủy quyền toàn diện từ bà Đ. Ngày 18 tháng 6 năm 2022, hai bên lập Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cùng ngày ông L đặt cọc cho bà Đ, bà số tiền 150.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 20 tháng 6 năm 2022, hai bên kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L tiếp tục bàn giao cho bà M, bà Đ số tiền còn lại là 1.540.000.000 đồng.

Đến ngày 20 tháng 6 năm 2022, các bên không kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà kí hợp đồng Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M và ông Lê

Văn L, có số công chứng 6007, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T. Mục đích của việc giao kết hợp đồng ủy quyền là để ông L tự thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, do bà Đ xây dựng nhà mà không thực hiện việc xin giấy phép nên ông L phải chuyển cho bà Đỗ Hồng M số tiền 20.000.000 đồng qua tài khoản của bà M để đóng tiền phạt đối với việc xây dựng trên phần đất ông L nhận chuyển nhượng. Tổng số tiền ông L chuyển cho bà M, bà Đ là 1.710.000.000 đồng. Bà M đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Sau đó, ông L liên hệ Cơ quan thuế để thực hiện thủ tục sang tên phần đất nêu trên thì được biết bà Đ, bà M kinh doanh dịch vụ và nợ thuế không thanh toán, Cơ quan thuế yêu cầu bà Đ, bà M phải giải quyết nợ thuế mới được thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông L. Cho đến nay, bà M, bà Đ không thực hiện nghĩa vụ thuế do đó, ông L không thể thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại đơn khởi kiện, ông L yêu cầu: Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M và ông Lê Văn L, có số công chứng 6007, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (căn nhà cấp 4 diện tích 200m^2) ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ (do bà Đỗ Hồng M được ủy quyền giao kết hợp đồng) với ông Lê Văn L đối với phần đất có diện tích 601,4m^2 thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 03 tháng 01 năm 2024, ông L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, vấn đề cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M và ông Lê Văn L, có số công chứng 6007, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T; Yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M trả lại cho ông L số tiền nhận chuyển nhượng và tiền đã chuyển cho bà M đóng xử phạt hành chính liên quan đế việc xây dựng, tổng số tiền là 1.710.000.000 (một tỷ bảy trăm mười triệu) đồng.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng, bị đơn bà Đỗ Hồng M, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ là mẹ ruột của bà Đỗ Hồng M. Bà Đ được quyền sử dụng phần đất có diện tích 601,4m^2 thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 091529, số vào sổ cấp GCN: CS058638 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22 tháng 5 năm 2017 cho ông Lê Hoàng T, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ, năm sinh 1956, CMND số 280320451, địa chỉ thường trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 008029.CN001.

Ngày 20 tháng 5 năm 2022, bà Đ ủy quyền toàn bộ phần đất trên cho bà Đỗ Hồng M theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Đỗ Hồng M, có số công chứng 4910, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T.

Ngày 18 tháng 6 năm 2022, bà M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn L phần đất có diện tích 601,4m^2 thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 1.690.000.000 đồng. Thỏa thuận các bên được ghi nhận bằng Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 18 tháng 6 năm 2022. Cùng ngày, ông L đặt cọc cho bà M số tiền 150.000.000 đồng. Ngày 20 tháng 6 năm 2022, ông L tiếp tục giao cho bà M số tiền 1.540.000.000 đồng. Ông L đã giao cho bà Đỗ Hồng M số tiền chuyển nhượng là 1.690.000.000 đồng.

Các bên không kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà kí hợp đồng Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M và ông Lê Văn L, có số công chứng 6007, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T. Mục đích của việc giao kết hợp đồng ủy quyền là để ông ý tự thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà Đ xây dựng nhà mà không thực hiện việc xin phép nên ông L đã chuyển cho bà Đỗ Hồng M số tiền 20.000.000 đồng qua tài khoản của bà M để đóng phạt. Tuy nhiên, số tiền 20.000.000 đồng bà M đã chuyển lại cho ông L trước khi ông L làm đơn khởi kiện, thời gian và số tiền cụ thể bao nhiêu bà M không nhớ rõ, bà M cam kết sẽ cung cấp cho Tòa án tại phiên tòa, nếu không cung cấp được thì Tòa án giải quyết theo quy định.

Ông L khởi kiện: Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng; Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M và ông Lê Văn L, có số công chứng 6007, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T; Yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M trả lại cho ông L số tiền nhận chuyển nhượng và tiền đã chuyển cho bà M đóng xử phạt hành chính liên quan đến việc xây dựng, tổng số tiền là 1.710.000.000 (một tỷ bảy trăm mười triệu) đồng thì bà M và bà Đ không đồng ý, lý do bà M, bà Đ không có trả năng chi trả cho ông L toàn bộ số tiền đã nhận.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T và ông Trần Văn T – Công chứng viên trình bày:

Hồ sơ Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6007 ngày 20 tháng 6 năm 2022 được Công chứng viên Trần Văn T - thuộc Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 20 tháng 6 năm 2022. Hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa bên ủy quyền là bà Đỗ Hồng M (Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Đ) và ông Lê Văn L. Theo đó, bà Đỗ Hồng M ủy quyền cho ông Lê Văn L được đại diện cho bên A để thực hiện các công việc liên quan đến nội dung, phạm vi ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 4910 do Công chứng viên Văn phòng công chứng T, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 20 tháng 5 năm 2022 (trừ nội dung ủy quyền

lại cho người thứ ba) đối với thửa đất số 552, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH091529 (số vào số cấp GCN: CS05863) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/05/2017, đăng ký biến động lần cuối ngày 06/5/2022. Ngoài các giấy tờ về nhân thân, tài sản trong Hồ sơ công chứng có đầy đủ các giấy tờ cần thiết có liên quan như: Bản Phô tô GCN QSDĐ số CH091529 (số vào sổ cấp GCN: CS05863) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/05/2017, đăng ký biến động lần cuối ngày 06/5/2022; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4910 được Công chứng viên Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày ngày 20/5/2022 (Có nội dung bên B được phép ủy quyền lại cho bên thứ ba) và các giấy tờ kiểm tra thông tin ngăn chặn về đương sự và tài sản trên phần mềm quản lý Công chứng. Công chứng viên Trần Văn T là người tiếp nhận yêu cầu công chứng, xem xét các loại giấy tờ do bà Đỗ Hồng M và ông Lê Văn L cung cấp và nhận thấy các bên đã tự nguyện yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền. Văn phòng đã tiến hành soạn thảo Văn bản, bà Đỗ Hồng M và ông Lê Văn L đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng thời được công chứng viên giải thích rõ nội dung ghi trong Văn bản, các ông, bà đã đồng ý toàn bộ nội dung và ghi rõ: "Tôi đã đọc và đồng ý" sau đó ký tên, điểm chỉ vào Văn bản trước mặt công chứng viên. Công chứng viên Trần Văn T đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6007 ngày 20 tháng 6 năm 2022.

Văn phòng công chứng T khẳng định việc Công chứng viên Trần Văn T chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6007 ngày 20 tháng 6 năm 2022 là đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L, Văn phòng công chứng T không đồng ý với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6007 ngày 20 tháng 6 năm 2022. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25 tháng 10 năm 2023, phần đất phần đất qua đo đạc thực tế là 601.4m^2 theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số 27-2023 ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai huyện Bàu Bàng, phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường đất 03m;

Phía Tây giáp thửa 551;

Phía Nam giáp thửa 552;

Phía Bắc giáp đường đất 7m.

Tài sản trên đất gồm có:

+ 01 công trình cấp 4 kết cấu nền lót gạch ceramic, cột, tường bằng gạch xây tô có diện tích 238.0m^2 do bà Đỗ Hồng M xây dựng năm 2014;

+ 01 sân lát gạch terrazzo có diện tích 73.4m^2;

+ 01 cửa sắt cuốn có diện tích 8,4m^2;

+ 01 bồn nước inox 1000 lít có chân trụ bằng sắt;

+ 01 bàn thiên cao 1,1m;

+ 02 trụ cổng có thể tích 0,7m^3/trụ (trụ cột bằng gạch xây tô);

+ 01 cổng sắt kèo có diện tích 12,04m^2;

+ 01 hàng rào móng gạch khung sắt, cột gạch xây tô có diện tích 39,9m^2.

Cây trồng trên đất gồm có chuối, mít các đương sự cùng thống nhất không có tranh chấp.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 25 tháng 10 năm 2023, tài sản tranh chấp có giá trị như sau:

- Về đất CLN vị trí 1, khu vực 2 có giá 203.000 đồng/m^2 x 601.4m^2 = 122.084.200 đồng.

- Về tài sản trên đất:

+ 01 công trình cấp 4 kết cấu nền lót gạch ceramic, cột, tường bằng gạch xây tô có diện tích 238.0m^2 có giá 1.600.000 đồng/m^2 = 380.800.000 đồng;

+ 01 sân lát gạch terrazzo có diện tích 73.4m^2 có giá 172.000 đồng/m^2 = 12.624.800 đồng;

+ 01 cửa sắt cuốn có diện tích 8.4m^2 có giá di dời là 150.000 đồng/m^2 = 1.260.000 đồng;

+ 01 bồn nước inox 1000 lít có chân trụ bằng sắt có giá di dời là 892.000 đồng/cái;

+ 01 bàn thiên cao 1,1m có giá là 530.000 đồng/cái;

+ 02 trụ cổng có thể tích 0,7m^3/trụ (trụ cột bằng gạch xây tô) có giá 1.000.000 đồng/m^3 = 1.400.000 đồng;

+ 01 cổng sắt kèo có diện tích 12,04m^2 có giá di dời là 150.000đồng/m^2 = 1.806.000 đồng;

+ 01 hàng rào móng gạch khung sắt, cột gạch xây tô có diện tích 39,9m^2 có giá 461.000đồng/m^2 = 18.393.900 đồng;

Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 539.790.900 đồng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như theo thông báo thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 03 tháng 01 năm 2024. Đồng thời bổ sung ý kiến như sau: Hợp đồng ủy quyền ghi nhận thù lao 500.000 đồng, tuy nhiên vì hợp đồng làm để hợp thức hóa việc chuyển nhượng các bên nên bà M, bà Đ không chuyển tiền thù lao cho ông L. Ngoài ra, nguyên đơn là ông L sẽ có trách nhiệm trả lại cho bà Đỗ Hồng M bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 091529, số vào sổ cấp GCN: CS058638 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh

Bình Dương cấp ngày 22 tháng 5 năm 2017 cho ông Lê Hoàng T, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ, năm sinh 1956, CMND số 280320451, địa chỉ thường trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 008029.CN001.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T và Trần Văn T – Công chứng viên vắng mặt, có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây ghi tắt là BLTTDS) như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 của BLTTDS.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 của BLTTDS.

Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 của BLTTDS, thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 của BLTTDS.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 của BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 18 tháng 6 năm 2022, ông Lê Văn L và bà Đỗ Hồng M ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 552 tờ bản đồ số 33 thửa đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương hai bên đã tiến hành giao nhận số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 20 tháng 6 năm 2022, ông L đã giao số tiền còn lại bà M đã nhận đủ số tiền 1.690.000.000 đồng được thể hiện trên tại mặt sau hợp đồng đặt cọc. Bà M thể hiện do chưa xong giấy tờ nên hai bên ký hợp đồng ủy quyền toàn phần thay cho hợp đồng chuyển nhượng đây là sự việc được các bên thừa nhận nên được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Hai bên thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực hiện kí hợp đồng ủy quyền có số công chứng 6007, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất số 552 tờ bản đồ số 33 thửa đất tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Các bên đã tiến hành giao nhận cho nhau số tiền 1.690.000.000 đồng. Bà M đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành giao đất cho ông L. Có căn cứ xác định, các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu. Hợp đồng ủy quyền mà ông L giao kết với bà M bị vô hiệu do che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự bị che dấu, các bên không thực hiện đúng quy định của pháp luật về nội dung lẫn hình thức do đó cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.710.000.000 đồng, nguyên đơn có trách nhiệm giao lại cho bị đơn Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bị đơn là có căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 124, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Lê Văn L khởi kiện bà Đỗ Hồng M

và bà Nguyễn Thị Đ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền theo quy định tại các khoản 3, 11 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: đất tranh chấp tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn Đỗ Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T và ông Trần Văn T – Công chứng viên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà M, bà Đ, Văn phòng Công chứng T và Công chứng viên Trần Văn T theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 18 tháng 6 năm 2022, ông Lê Văn L và bà Đỗ Hồng M (bà M được bà Nguyễn Thị Đ ủy quyền) thỏa thuận: bà Đ chuyển nhượng cho ông L phần đất có diện tích 601.4m^2 thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 091529, số vào sổ cấp GCN: CS058638 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22 tháng 5 năm 2017 cho ông Lê Hoàng T, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ, năm sinh 1956, CMND số 280320451, địa chỉ thường trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 008029.CN001. Thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.690.000.000 đồng. Bà Đỗ Hồng M trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với ông Lê Văn L do bà M được ủy quyền từ bà Đ theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 5 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ và bà Đỗ Hồng M, có số công chứng 4910, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T.

Thỏa thuận của các bên được ghi nhận bằng Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 18 tháng 6 năm 2022. Cùng ngày, ông L bàn giao cho bà M số tiền 150.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 20 tháng 6 năm 2022, hai bên kí hợp đồng chuyển nhượng, ông L bàn giao cho bà M, bà Đ số tiền còn lại là 1.540.000.000 đồng.

Đến ngày 20 tháng 6 năm 2022, ông L bàn giao cho bà Đỗ Hồng M số tiền 1.540.000.000 đồng. Bà M bàn giao cho ông L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 091529, số vào sổ cấp GCN: CS058638 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22 tháng 5 năm 2017 cho ông Lê Hoàng T, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: chuyển nhượng cho bà Nguyễn

Thị Đ, năm sinh 1956, CMND số 280320451, địa chỉ thường trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 008029.CN001.

Các bên không kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định mà kí hợp đồng Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ, bà Đỗ Hồng M và ông Lê Văn L, có số công chứng 6007, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T. Hợp đồng ủy quyền ghi nhận thù lao là 500.000 đồng, tuy nhiên bà M, bà Đ không chuyển tiền thù lao cho ông L. Mục đích của việc giao kết hợp đồng ủy quyền là để ông L tự thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, do bà M xây dựng nhà mà không thực hiện việc xin phép nên ông L phải chuyển cho bà Đỗ Hồng M số tiền 20.000.000 đồng qua tài khoản của bà M để đóng phạt đối với việc xây dựng nhà trên phần đất mà ông L nhận chuyển nhượng từ bà Đ, bà M. Tổng số tiền ông L chuyển cho bà M, bà Đ là 1.710.000.000 đồng.

Đây là những tình tiết, sự kiện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phản đối nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Có căn cứ xác định, các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu. Hợp đồng ủy quyền mà bà Nguyễn Thị Đ (do bà Đỗ Hồng M nhận ủy quyền) giao kết với ông Lê Văn L bị vô hiệu do che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự bị che dấu, các bên không thực hiện đúng quy định của pháp luật về nội dung lẫn hình thức do đó cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.710.000.000 đồng, nguyên đơn có trách nhiệm giao lại cho bị đơn Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 091529, số vào sổ cấp GCN: CS058638 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22 tháng 5 năm 2017 cho ông Lê Hoàng T, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ, năm sinh 1956, CMND số 280320451, địa chỉ thường trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 008029.CN001 là có căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Lê Văn L không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: bị đơn bà Đỗ Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí thanh lý bản vẽ số tiền là 3.867.000 đồng, bị đơn bà Đỗ Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3, 11 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 92, 147; 157, 165, Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 124, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Lê Văn L với bị đơn bà Đỗ Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 6007, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20 tháng 6 năm 2022 tại Văn phòng Công chứng T giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị Đ (ủy quyền cho bà Đỗ Hồng M) và bên nhận ủy quyền ông Lê Văn L là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 6 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Đ (do bà Đỗ Hồng M nhận ủy quyền) và ông Lê Văn L đối với phần đất có diện tích 601.4m^2 thuộc thửa 552, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ và bà Đỗ Hồng M cùng có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn L số tiền 1.710.000.000 (một tỷ bảy trăm mười triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Lê Văn L phải trả lại cho bà Đỗ Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 091529, số vào sổ cấp GCN: CS058638 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22 tháng 5 năm 2017 cho ông Lê Hoàng T, nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý: chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ, năm sinh 1956, CMND số 280320451, địa chỉ thường trú tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 008029.CN001.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Văn L không phải chịu chi phí tố tụng.

Bà Đỗ Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 3.867.000 (ba triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng chi phí tố tụng. Buộc bà Đỗ Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ cùng phải nộp 3.867.000 (ba triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng chi phí tố tụng để trả lại cho ông Lê Văn L.

3. Về án phí:

Ông Lê Văn L không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0010315 ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Bà Đỗ Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 63.300.000 (sáu mươi ba triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4 Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 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 Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Ánh Tuyết