

Bản án số: 284/2023/DS-ST
Ngày 29 - 9 - 2023
V/v “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền
quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Công Lập.

2. Ông Lý Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Võ Đông Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/2023/TL-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2023/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 225/2023/QĐST - DS ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tuấn Th, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Ô P, Khu B, thị trấn Hậu N, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp Tân B, xã Phong H, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Tân B, xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, xin vắng mặt.

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

3.1. Văn phòng công chứng Trần Hữu K do ông Trần Hữu K - Trưởng Văn phòng đại diện.

Địa chỉ: Ấp C, xã Đức Lập H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, xin vắng mặt.

3.2. Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T do ông Nguyễn Quốc T - Giám đốc đại diện.

Địa chỉ trụ sở: Số 00, TL 825, ấp Tân B, xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2023 và các lời khai tiếp theo trong trình bày: Vào ngày 03 tháng 01 năm 2023, ông Nguyễn Tuấn Th có vay của ông Nguyễn Văn Ph số tiền 150.000.000đồng với lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng và ông Ph có làm giấy vay tiền đề ngày 03 tháng 01 năm 2023. Để làm tin, ông Ph yêu cầu ông Th phải ký Hợp đồng ủy quyền quyền quyền sử dụng đất diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đến hẹn, ông Th tìm ông Ph trả tiền để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ph luôn tránh né nên phát sinh tranh chấp. Nay ông Nguyễn Tuấn Th yêu cầu Tòa án nhận dân huyện Đức Hòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền quyền sử dụng đất diện tích diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Tuấn Th với ông Nguyễn Văn Ph được Văn phòng công chứng Trần Hữu K công chứng số 07 quyền 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 01 năm 2023.

2. Ông Th yêu cầu ông Ph và Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T có trách nhiệm liên đới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất nêu trên cho ông Th thì ông Th trả lại số tiền 150.000.000đồng cho ông Ph nếu ông Ph có yêu cầu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ph trình bày tại bản tự khai ngày 27 tháng 6 năm 2023: Ông là nhân viên của Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T, ngày 03 tháng 01 năm 2023 thì Công ty có nhờ ông đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông có ký vào hợp đồng ủy quyền quyền quyền sử dụng đất với ông Th và có ký giấy vay tiền nhưng thực chất ông chỉ ký tên chứ không giao tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, mọi việc do Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T thực hiện. Nay ông Th khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền quyền sử dụng đất diện tích diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Tuấn Th với ông Nguyễn Văn Ph được Văn phòng công chứng Trần Hữu K công chứng số 07 quyền 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 01 năm 2023 thì ông không có ý kiến gì. Đồng thời, ông Ph xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Hữu K trình bày: Vào ngày 03 tháng 01 năm 2023, Văn phòng công chứng Trần Hữu K có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tuấn Th với ông Nguyễn Văn Ph. Đối tượng ủy quyền là diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, số công chứng 07 quyền 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 01 năm 2023.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên đúng theo trình tự quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng các đương sự không yêu

cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời Văn phòng công chứng Trần Hữu K xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Toà án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Đối với ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Ph và Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T vắng mặt, không yêu cầu đối với khoản tiền 150.000.000đồng mà ông Th đã vay nên đề nghị không xem xét. Sau này phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết là: “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất*”, nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và vị trí đất tranh chấp tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xin vắng mặt và vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông T yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Tuấn Th với ông Nguyễn Văn Ph được Văn phòng công chứng Trần Hữu K công chứng số 07 quyền 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 01 năm 2022 vì ông Th cho rằng ông chỉ vay tiền ông Ph số tiền 150.000.000đồng với lãi suất 1,5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng và ông Ph có làm giấy vay tiền đề ngày 03 tháng 01 năm 2023. Để làm tin ông Ph yêu cầu ông Th phải ký Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, được ông Ph xác nhận nhưng ông Ph cho rằng chỉ làm theo yêu cầu của Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông Ph xác nhận sự việc trên nên hợp đồng trên là giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản nên vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chứng minh ông Th không có chuyển nhượng nhà đất diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã

Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Ph. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của ông Th tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Tuấn Th với ông Nguyễn Văn Ph được Văn phòng công chứng Trần Hữu K công chứng số 07 quyền 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 01 năm 2022.

[2] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vay với số tiền 150.000.000đồng, tại phiên tòa ông Th đồng ý trả cho ông Ph số tiền 150.000.000đồng và đồng ý tính lãi theo quy định của pháp luật đến khi xét xử sơ thẩm. Xét sự tự nguyện của ông Th là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên trong vụ án này, ông Ph không có yêu cầu gì và cho rằng chỉ làm theo yêu cầu của Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T. Mặt khác, Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T vắng mặt không có ý kiến gì về số tiền 150.000.000đồng mà đã cho ông Th vay nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Ông Ph cũng như Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T được quyền khởi kiện ông Th bằng vụ án khác về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định: Ông Th có nộp 3.000.000đồng, đã nộp và chi phí xong. Trong vụ án này, ông Th tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph và Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông Th đứng tên. Xét thấy, về nguyên tắc, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường. Trong vụ án, các đương sự không yêu cầu bồi thường; phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận. Vì vậy, cần buộc ông Nguyễn Văn Ph và Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T phải trả lại cho nguyên đơn bản gốc của giấy chứng nhận này.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án: Ông Th không phải chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp; Ông Ph phải chịu án phí không giá ngạch do phần yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng Hành chính 2015;

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 131, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn Th đối với ông Nguyễn Văn Ph về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất*”.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 2.284m² thuộc thửa 649 tờ bản đồ 12 tại xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ký kết giữa ông Nguyễn Tuấn Th với ông Nguyễn Văn Ph được Văn phòng công chứng Trần Hữu K công chứng số 07 quyền 01/2023TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03 tháng 01 năm 2023.

- Buộc ông Nguyễn Văn Ph và Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Tuấn Th 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 733692, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 05463 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 28 tháng 10 năm 2020 đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.284m² tại địa chỉ xã Hòa Khánh T, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Ph và Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Th thì ông Th có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định: Ông Th tự nguyện chịu số tiền 3.000.000đồng, đã nộp và chi phí xong.

3. Ông Nguyễn Văn Ph và Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T vắng mặt không có ý kiến gì về số tiền 150.000.000đồng đã cho ông Th vay nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Ông Nguyễn Văn Ph và Công ty TNHH vận chuyển vật liệu xây dựng T được quyền khởi kiện ông Th bằng vụ án khác về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn Ph phải chịu 300.000đồng án phí không giá ngạch về yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận sung vào ngân sách Nhà nước. Ông Nguyễn Tuấn Th không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho ông Nguyễn Tuấn Th số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 8295 ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

5. Án xét xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

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

Mai Văn Hiệp