

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 111/2024/DS-ST
Ngày 23-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền;
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Phụng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Dung.

Bà Nguyễn Thị Mai Hồng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Ngọc Diệp – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 23 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận
Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
490/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng ủy
quyền; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm
2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 97/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm
2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Công N**, sinh năm 1987

Địa chỉ: **Số G khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Hà Phương T**; địa chỉ: **Số
B đường C tháng D, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ** là người đại diện
theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20-11-2023). (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị
H** – Luật sư **Văn phòng L1** thuộc **Đoàn Luật sư thành phố C**. (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông **Phan Thiên B**, sinh năm 1991

Địa chỉ: Số E đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Lê Phương A**, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số C đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Văn phòng công chứng Đỗ Thị Hà**

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1963

3. Bà **Bùi Thị L**, sinh năm 1961

4. Bà **Lâm Thị H2**, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Số G khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 10-8-2022; đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 22-01-2024 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của nguyên đơn – ông **Hà Phương T** trình bày:

- Nguyên vào ngày 28-4-2022, nguyên đơn có vay của ông **Phan Thiên B** số tiền 70.000.000 đồng, với tiền lãi là 1.400.000 đồng/tháng, thời gian vay là 24 tháng kể từ ngày 28-4-2022 đến ngày 28-4-2024. Để làm tin nguyên đơn có giao cho ông **B** giữ Giấy chứng nhận số seri: CA 397146, số vào sổ cấp GCN: CH 02350, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 002793.TA.003 cấp ngày 17-10-2018 đứng tên **Nguyễn Công N**; đất tọa lạc tại khu vực **H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ**. Ông **B** yêu cầu giữa nguyên đơn và ông phải làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nhưng sau đó cùng ngày 28-4-2022 ông **B** lại yêu cầu nguyên đơn phải đến Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3** ký Hợp đồng vay tiền thì mới có đủ tính pháp lý, nhưng thực tế là ký hợp đồng ủy quyền ngày 28-4-2022. Do nguyên đơn là nông dân vì ít học, trình độ văn hóa thấp, không am hiểu pháp luật vì mục đích của nguyên đơn yêu cầu được vay tiền nên nguyên đơn thực hiện theo lời chỉ dẫn của ông **B** hướng dẫn, tại Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3** nhân viên đưa ra một xấp giấy tờ kêu nguyên đơn ký tên, nguyên đơn không có đọc lại vì nghĩ đây là hợp đồng vay tiền có công chứng giữa nguyên đơn và ông **B**. Sau đó, rất nhiều lần nguyên đơn liên lạc với ông **B** nhưng không được, vì thế nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ông **B** đến Tòa án **quận N** yêu cầu giải quyết:

+ Đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông **N** với bên nhận ủy quyền ông **B** ký ngày 28-4-2022 tại Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3**, số công chứng 2697, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Đề nghị hủy hợp đồng (giấy tay) thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 28-4-2022 của bên thế chấp ông **N** với ông **B**.

+ Yêu cầu ông **B** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH0235 do UBND quận **Ô** cấp ngày 21-8-2015 cho ông **Huỳnh Văn M** được Chi nhánh Văn phòng **Đ** chỉnh lý biến động tặng cho **Nguyễn Công N** vào ngày 17-10-2018.

+ Buộc ông **B** nhận lại số tiền ông **N** vay trả vốn lại cho ông **B** là 70.000.000 đồng.

- Khi nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ông **B** và khi Tòa án thụ lý thực hiện thủ tục xác minh tra cứu hồ sơ địa chính nguyên đơn mới phát hiện ông **B** đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn cho bà **Nguyễn Lê Phương A**, bà **Phương A** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: CA 397146; số vào sổ cấp GCN CH 02350; số thửa đất 88; tờ bản đồ số 46; diện tích 972,5 m², văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận **Ô** cấp ngày 07-10-2022. Nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết bổ sung thêm những yêu cầu sau đây đối với bị đơn bà **Nguyễn Lê Phương A**:

+ Đề nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: C397146; số vào sổ cấp GCN: CH 02350; số thửa đất 88; tờ bản đồ số 46; diện tích 972,5m² đứng tên **Nguyễn Lê Phương A**, đất tọa lạc tại khu vực **H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ**.

+ Buộc bà **Phương A** có trách nhiệm lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cho nguyên đơn.

** Tại Văn bản ý kiến ngày 27-6-2023 bà **Nguyễn Lê Phương A** trình bày:*

Căn cứ thông báo thụ lý vụ án 490/TBTL ngày 25-10-2022 của Tòa án quận **N**. Tòa án đã gửi giấy triệu tập bà vào ngày 07-6-2023. Quá trình giải quyết vụ án, tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải, và các phiên tòa xét xử, bà xin vắng mặt, vì lý do công việc nên bà không thể tham dự.

Việc Tòa án giải quyết quan hệ tranh chấp giữa ông **N** và ông **B** bà không có ý kiến. Kính đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản trình bày ý kiến ngày 14-02-2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3** trình bày:*

- Về trình tự thủ tục công chứng bảo đảm đúng theo quy định pháp luật về công chứng: Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này; Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này; Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang đồng thời ký và điểm chỉ vào trang cuối của

hợp đồng này trước mặt công chứng viên, chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên.

- Về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 28-4-2022; số công chứng 2697; quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông **Nguyễn Công N** và ông **Phan Thiên B**. Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3** có ý kiến như sau: Theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng năm 2014 “Việc công chứng hủy bỏ hợp đồng giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng giao dịch đó”.

Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3** đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xử của Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 29-02-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông **Nguyễn Văn H1** trình bày:*

Căn cứ thông báo số 490 ngày 21-02-2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Ông đã nhận được thông báo và giấy triệu tập của Tòa án mời ông phải có mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải.

Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp quan hệ giữa ông **Nguyễn Công N**, ông **Phan Thiên B** và bà **Nguyễn Lê Phương A**, ông thống nhất với ý kiến của ông **Nguyễn Công N**, ông không có ý kiến gì khác. Ông chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Kính đến quý Tòa cho ông xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và tại các phiên hòa giải và tại các phiên tòa xét xử, vì lý do công việc và sức khỏe nên ông không thể tham dự được. Kính đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 29-02-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà **Bùi Thị L** trình bày:*

Căn cứ thông báo số 490 ngày 21-02-2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Bà đã nhận được thông báo và giấy triệu tập của Tòa án mời bà phải có mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải.

Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp quan hệ giữa ông **Nguyễn Công N**, ông **Phan Thiên B** và bà **Nguyễn Lê Phương A**, bà thống nhất với ý kiến của ông **Nguyễn Công N**, bà không có ý kiến gì khác. Bà chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Kính đến quý Tòa cho bà xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và tại các phiên hòa giải và tại các phiên tòa xét xử, vì lý do công việc và sức khỏe nên bà không thể tham dự được. Kính đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 29-02-2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà **Lâm Thị H2** trình bày:*

Căn cứ thông báo số 490 ngày 21-02-2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Bà đã nhận được thông báo và giấy triệu tập của Tòa án mời bà phải có mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải.

Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp quan hệ giữa ông **Nguyễn Công N**, ông **Phan Thiên B** và bà **Nguyễn Lê Phương A**, bà thống nhất với ý kiến của ông **Nguyễn Công N**, bà không có ý kiến gì khác. Bà chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

Kính đến quý Tòa cho bà xin vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và tại các phiên hòa giải và tại các phiên tòa xét xử, vì lý do công việc và sức khỏe nên bà không thể tham dự được. Kính đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – bà **Nguyễn Thị H** trình bày:*

- Nguyên đơn xác định không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Phan Thiên B**. Ngày 28-4-2022 nguyên đơn vay của ông **B** số tiền 70.000.000 đồng, đồng thời nguyên đơn phải giao cho ông **B** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình và hai bên đã lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bằng giấy tay), hai bên đã thực hiện hợp đồng vay tiền có thể chấp nhưng sau đó ngày 28-4-2022 ông **B** lại yêu cầu nguyên đơn đến Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3** ký hợp đồng vay tiền có công chứng để đảm bảo cho việc vay nợ nhưng thực tế ký hợp đồng ủy quyền ngày 28-4-2022. Do ông **N** không am hiểu pháp luật, công chứng viên không có đọc lại văn bản trên nên tại thời điểm ký ông **N** không phát hiện mình đã ký hợp đồng ủy quyền về nhà đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng ủy quyền ngày 28-4-2022 là giả cách, là hợp đồng giả tạo, không phải ý chí thật của cả hai bên và nhất là của ông **N** được thiết lập trên cơ sở một quan hệ dân sự khác trước đó là vay tiền có thể chấp. Trong giao dịch này thì hợp đồng vay tài sản là quan hệ dân sự có thật và có trước hợp đồng ủy quyền nên được pháp luật bảo vệ còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký hợp đồng ủy quyền chỉ là hợp đồng giả tạo nên bị vô hiệu, ông **B** đã có hành vi lừa dối nguyên đơn để chiếm đoạt tài sản. Hợp đồng ủy quyền được xác lập về mặt hình thức nhưng không phải là ý chí của các bên, việc ký kết hợp đồng này để che giấu giao dịch vay tiền nên hợp đồng không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Mặc dù nguyên đơn chỉ nhận của ông **B** 68.400.000 đồng nhưng nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông **B** 70.000.000 đồng, từ đó cho thấy rằng nguyên đơn đã có thiện chí và việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là có cơ sở.

- Nguyên đơn xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà **Nguyễn Lê Phương A**, đồng thời bà **Phương A** cũng xác nhận không có liên quan và không có quan hệ giao dịch nhận chuyển nhượng nhà đất của nguyên đơn. Nguyên đơn phát hiện nhà đất của mình đang quản lý, sử dụng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại được cấp cho bà **Phương A**. Bà **Phương A** cũng không có giao tiền cho nguyên đơn và nguyên

đơn cũng không có giao nhà và đất cho bà **Phương A**, bà **Phương A** chưa sử dụng nhà, đất ngày nào. Nguyên đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này đang quản lý và sử dụng nhà đất từ khi ký giấy vay tiền ngày 28-4-2022 cho đến nay không có ai tranh chấp. Việc **UBND quận Ô** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Phương A** trong khi nguyên đơn mới là chủ sở hữu nhà đất là trái pháp luật. Căn cứ theo khoản 16 Điều 3, Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 thì bà **Phương A** không đáp ứng yêu cầu đó vì bà **Phương A** không đúng đối tượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Phương A** là có cơ sở khi hợp đồng ủy quyền của ông **B** và ông **N** ký ngày 28-4-2022 tại Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3** vô hiệu thì việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông **B** và bà **Phương A** cũng vô hiệu. Căn cứ vào Điều 106 Luật Đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà **Phương A** là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông **N** với người nhận ủy quyền là ông **B** ký ngày 28-4-2022 tại Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3**, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bằng giấy tay) ký ngày 28-4-2022; đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà **Nguyễn Lê Phương A** số CA 397146 và buộc bà **Phương A** có trách nhiệm lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện trả cho ông **B** số tiền vay ban đầu là 70.000.000 đồng và trả tiền lãi từ lúc vay đến nay với số tiền 28.000.000 đồng.

* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn – ông **Hà Phương T** trình bày:

Thông nhất với trình bày của luật sư, không bổ sung gì thêm.

* Bị đơn ông **Phan Thiên B** và bà **Nguyễn Lê Phương A** vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3**, ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Bùi Thị L** và bà **Lâm Thị H2** có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt BLTTDS năm 2015). Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên bị đơn ông **B**, bà **Phương A** đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do đó căn cứ vào Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng ủy quyền

số công chứng 2697, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-4-2022 ký giữa ông **N** với ông **B** vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28-4-2022 (giấy tay) ký giữa ông **N** với ông **B** vô hiệu; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 397146, số vào sổ cấp GCN: CH 02350 đã cập nhật chỉnh lý biến động cho bà **Nguyễn Lê Phương A** vào ngày 06-10-2022; nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; ghi nhận nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 70.000.000 đồng và tiền lãi 28.000.000 đồng.

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 quận Ninh Kiều nhận định.

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông **Phan Thiên B** và bà **Nguyễn Lê Phương A** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3**, ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Bùi Thị L** và bà **Lâm Thị H2** có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 để xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án*: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 10-8-2022 và đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 22-01-2024, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn ông **Phan Thiên B**, do đó xác định đây là loại kiện “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015. Do bị đơn ông **B**, bà **Phương A** có địa chỉ cư trú tại **quận N** nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

[3.1] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại đơn khởi kiện ngày 10-8-2022*:

Nguyên đơn cho rằng ngày 28-4-2022 nguyên đơn vay mượn tiền của bị đơn ông **B** số tiền 70.000.000 đồng và ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy tay) và giao cho ông **B** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đứng tên, cùng ngày ông **B** yêu cầu nguyên đơn đến Văn phòng công chứng **Đỗ Thị H3** để lập hợp đồng vay tiền có công chứng nhưng lại ký hợp đồng ủy quyền, ông **B** đã có hành vi lừa dối để chiếm đoạt tài sản của nguyên đơn. Hợp đồng ủy quyền ngày 28-4-2022 ký giữa nguyên đơn với ông **B** là hợp đồng giả tạo để che giấu việc nguyên đơn vay tiền của ông **B**

số tiền 70.000.000 đồng nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền do giả tạo, hủy hợp đồng thế chấp và nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông B số tiền đã mượn là 70.000.000 đồng và tiền lãi 28.000.000 đồng.

Đối với bị đơn ông B, trong quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho ông B nhưng ông B không đến tòa, ông B đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ và chứng minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy,

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2697, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-4-2022 ký giữa nguyên đơn với bị đơn ông Phan Thiên B, theo hợp đồng ủy quyền thể hiện nguyên đơn ủy quyền cho ông B được toàn quyền thay mặt và nhân danh nguyên đơn quản lý, sử dụng, ký đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, ký chuyển nhượng, quyết định giá chuyển nhượng, nhận tiền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, nhận tiền cho thuê, cho mượn ... đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 397146, số vào sổ cấp GCN: CH 02350 do UBND quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21-8-2015 cho ông Huỳnh Văn M được Chi nhánh Văn phòng Đ chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Công N vào ngày 17-10-2018. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng ủy quyền này là giả tạo cho việc nguyên đơn vay mượn tiền của ông B và có thể chấp tài sản. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn đã cung cấp bản chính “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bằng giấy tay)” ký giữa nguyên đơn với bị đơn ông B vào ngày 28-4-2022.

Xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp thể hiện: Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bằng giấy tay) ký giữa nguyên đơn với bị đơn ông B vào ngày 28-4-2022 thể hiện nguyên đơn thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 46, diện tích 927,5m², đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ để đảm bảo cho nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với ông B. Cụ thể, nguyên đơn có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và nghĩa vụ thanh toán tiền vay đúng hạn, đúng phương thức theo thỏa thuận trong hợp đồng; ngược lại ông B có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bên thế chấp đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp, ông B được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp được hai bên thỏa thuận tại Điều 4, Điều 5 của hợp đồng. Thời hạn của hợp đồng thế chấp tính từ ngày 28-4-2022 đến ngày 28-4-2024.

Xét thấy, quyền sử dụng đất nguyên đơn thế chấp và quyền sử dụng đất nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền với bị đơn ông B là cùng 01 thửa đất, cùng tờ bản đồ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 397146, số vào sổ cấp GCN: CH 02350 do UBND quận Ô, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21-8-2015 cho ông Huỳnh Văn M được

Chi nhánh Văn phòng Đ chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Công N vào ngày 17-10-2018 nên mặc dù hợp đồng ủy quyền ngày 28-4-2022 được lập thành văn bản, được Văn phòng C1 công chứng ngày 28-4-2022 (số công chứng 2697, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) nhưng hợp đồng ủy quyền này nhằm để che giấu việc vay mượn tiền có thể chấp tài sản nên hợp đồng ủy quyền này bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bằng giấy tay) ngày 28-4-2022 không có công chứng, chứng thực nên đã vi phạm về mặt hình thức được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng này cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền do vô hiệu, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét việc tự nguyện của nguyên đơn trả lại số tiền 70.000.000 đồng và trả tiền lãi số tiền 28.000.000 đồng cho bị đơn ông B: Do hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị vô hiệu nên căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, nguyên đơn trả lại cho bị đơn ông B số tiền 70.000.000 đồng và tự nguyện trả tiền lãi 28.000.000 đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 22-01-2024:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-8-2022 của nguyên đơn thì Tòa án xác định bà Nguyễn Lê Phương A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do vào ngày 09-3-2023 giữa nguyên đơn và bà Phương A có ký kết Tờ cam kết về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (giấy tay) liên quan đến quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã thế chấp, ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn ông B để vay tiền. Bà Phương A gửi đến Tòa án Văn bản ý kiến ngày 27-6-2023, theo văn bản ý kiến này thì bà Phương A xác định không có ý kiến đối với việc Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông N và ông B, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Đến ngày 22-01-2024, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Lê Phương A đứng tên và buộc bà A lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lại cho nguyên đơn nên Tòa án xác định bà Nguyễn Lê Phương A là bị đơn trong vụ án. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bị đơn bà A nhưng bà A không đến tòa, bà A đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ và chứng minh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo hồ sơ trích lục từ Chi nhánh Văn phòng Đ thì bà Nguyễn Lê Phương A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 28-4-2022, bà Phương A đã

được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật chỉnh lý biến động sang tên vào ngày 06-10-2022. Như đã phân tích tại mục [3.1] nêu trên, hợp đồng ủy quyền ngày 28-4-2022 đã bị vô hiệu nên việc ông B ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phương A thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 28-4-2022 cũng bị vô hiệu. Hơn nữa, theo Tờ cam kết về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 09-3-2023 (giấy tay) ký giữa nguyên đơn với bà Phương A thì bà Phương A không thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình. Do đó, nguyên đơn yêu cầu thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã cấp cho bà Phương A là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với bà Phương A, do bà Phương A không đến tòa và không có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét, việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Phương A với ông Phan Thiên B sẽ giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu.

[4] Xét trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông B, bà Phương A phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 122, khoản 1 Điều 124, Điều 129, khoản 2 Điều 131 và Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công N đối với bị đơn ông Phan Thiên B.

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Công N với ông Phan Thiên B được Văn phòng công chứng Đỗ Thị H3 công chứng ngày 28-4-2022 (số công chứng 2697, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD) vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28-4-2022 (giấy tay) ký giữa ông Nguyễn Công N với ông Phan Thiên B vô hiệu.

Ông **Nguyễn Công N** có trách nhiệm trả lại cho ông **Phan Thiên B** số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) và tiền lãi số tiền 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng), tổng cộng số tiền ông **N** phải trả cho ông **B** là 98.000.000 đồng (Chín mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Công N** đối với bị đơn bà **Nguyễn Lê Phương A**.

Đề nghị **UBND quận Ô**, thành phố Cần Thơ thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 397146, số vào sổ cấp GCN: CH 02350 do **UBND quận Ô**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21-8-2015 cho ông **Huỳnh Văn M** được Chi nhánh **Văn phòng Đ** chỉnh lý biến động sang tên bà **Nguyễn Lê Phương A** vào ngày 06-10-2022.

Ông **Nguyễn Công N** được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 46, diện tích 972,5m² tọa lạc tại khu vực **H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ** (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 397146, số vào sổ cấp GCN: CH 02350 do **UBND quận Ô**, thành phố Cần Thơ cấp ngày 21-8-2015 cho ông **Huỳnh Văn M** được Chi nhánh **Văn phòng Đ** chỉnh lý biến động sang tên bà **Nguyễn Lê Phương A** vào ngày 06-10-2022) theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông **Phan Thiên B** phải chịu án phí là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

- Bị đơn bà **Nguyễn Lê Phương A** phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông **Nguyễn Công N** được nhận lại 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000145 ngày 14-10-2022 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000847 ngày 24-01-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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 TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim P