

**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: 60/2023/DS-ST

Ngày: 19/4/2023.

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và văn bản uỷ quyền”*

**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 Lê Thị Huyền Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Mai Hồng

2/ Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Lam Điền – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên

Trong ngày 19/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản uỷ quyền*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 155/2023/QĐXX-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông **H.V.K.**, sinh năm 1965

2/ Bà **T.T.H.**, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: 19BT tổ 4, khu vực Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: 1/ Bà **N.Q.H.**, sinh năm 1984

Địa chỉ: 50/43 Trần Hoàng Na, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

2/ Bà **N.Q.T.V.**, sinh năm 1987

Địa chỉ: 209 đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Địa diện theo ủy quyền của bà Hương, bà Vi: Ông Đ.T.T, sinh năm 1989

Địa chỉ: lô 3A Quang Trung, KDC Hưng Phú 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng L.Q.B.Đ

Địa chỉ: 230A1 Nguyễn Hiền, KDC 91B, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

(Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/7/2021 nguyên đơn ông H.V.K., bà T.T.H. và bị đơn bà N.Q.H. ký hợp đồng vay tiền (lập văn bản không có công chứng), theo đó nguyên đơn vay của bị đơn số tiền 400.000.000đồng với lãi suất 0,8%/tháng, thời hạn 12 tháng và nguyên đơn thế chấp cho bị đơn phần đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.248,7m² (trong đó có 60m² đất ODT), tọa lạc tại KV Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ; với thỏa thuận bị đơn bà H. chỉ được đứng tên vay ngân hàng chứ không được quyền mua bán. Đồng thời bị đơn yêu cầu nguyên đơn ký Giấy uỷ quyền cho bà N.Q.T.V. được thay mặt nguyên đơn làm các thủ tục đăng ký xoá thế chấp, chỉnh lý biến động và đến ngày 08/7/2021 bị đơn yêu cầu nguyên đơn ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bị đơn có thể vay được tiền ngân hàng. Giấy uỷ quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng V.T.H.Y. Sau khi ký hợp đồng, phía bị đơn nhiều lần đưa người xuống xem đất, do lo sợ đất bị bị đơn bán cho người khác nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/7/2021 tại Văn

phòng công chứng V.T.H.Y, số công chứng 1477 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và hủy văn bản ủy quyền lập ngày 05/7/2021 tại Văn phòng công chứng V.T.H.Y, số công chứng 1453 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền đã vay là 400.000.000 đồng cùng với lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng là 0,8%/tháng cho bị đơn để được lấy lại quyền sử dụng đất.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà N.Q.H. cho rằng chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn không phải cho vay hay cầm cố đất, do đó bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng V.T.H.Y nay là Văn phòng công chứng L.Q.B.Đ trình bày:

Văn phòng công chứng V.T.H.Y nay là Văn phòng công chứng L.Q.B.Đ có công chứng Giấy ủy quyền số 1453 ngày 05/7/2021 được lập bởi ông H.V.K., bà T.T.H. và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1477 ngày 08/7/2021 ký kết giữa ông N.V.K., bà T.T.H. và bà N.Q.H.. Hai văn bản công chứng này Văn phòng công chứng đã chứng nhận theo đúng quy định pháp luật, đối với yêu cầu của các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L.Q.B.Đ vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về thủ tục tố tụng: thẩm phán và đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2021 giữa ông H.V.K., bà T.T.H. với bà N.Q.H.. Hủy văn bản ủy quyền lập ngày 05/7/2021 giữa ông H.V.K., bà T.T.H. với bà N.Q.T.V.. Ông H.V.K., bà T.T.H. được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các

thửa đất số 123 và 1414, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại đường Đinh Công Chánh, khu vực Bình Phó A, phường Long Xuyên, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ sau khi đã thanh toán cho bị đơn bà N.Q.H. số tiền 468.693.000đồng (trong đó nợ gốc 400.000.000đồng và lãi suất 68.693.000đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản uỷ quyền, đồng ý trả lại số tiền gốc và lãi đã vay cho bị đơn nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản uỷ quyền*”. Bị đơn có địa chỉ tại phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều nên xác định đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ, hòa giải theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ kiện. Do đó, Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử theo quy định. Tuy nhiên, phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L.Q.B.Đ dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: thời hiệu khởi kiện đảm bảo theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét về nội dung vụ án:

[4.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2021: xét thấy, ngày 08/7/2021 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng

công chứng V.T.H.Y (nay là Văn phòng công chứng L.Q.B.Đ) số công chứng 1477, quyển số 01/2021. Tuy nhiên, trước đó vào ngày 05/7/2021 nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng vay tiền (văn bản viết tay không có công chứng) BL 31, theo đó bị đơn cho nguyên đơn vay số tiền 400.000.000đồng, lãi suất 0,8%/tháng, thời hạn 12 tháng; đồng thời nguyên đơn thế chấp cho bị đơn phần đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.248,7m² (trong đó có 60m² đất ODT), tọa lạc tại KV Bình Pháo A, phường Long Xuyên, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ kèm theo thoả thuận bị đơn được vay vốn Ngân hàng không được quyền chuyển nhượng dưới mọi hình thức. Đến ngày 03/11/2021 nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên đã đo đạc lại phần đất theo Mạnh trích đo địa chính số 747-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy duyệt ngày 02/11/2021 và ngày 01/11/2021 ông Khu và bà Hương đã ký văn bản thoả thuận (BL 30) theo đó ông K. đồng ý cho bà H. vay tiền ngân hàng nhưng ông không chịu trách nhiệm với khoản vay của bà H. tại ngân hàng, sau 12 tháng ông K. được quyền chuộc lấy lại giấy đất. Từ đó cho thấy, giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn thực chất chỉ là quan hệ vay tiền, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để đảm bảo cho việc nguyên đơn sẽ trả nợ cho bị đơn nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2021 là vô hiệu theo Điều 407 Bộ luật dân sự.

[4.2] Đối với văn bản uỷ quyền lập ngày 05/7/2021 được ký kết giữa ông H.V.K., bà T.T.H. với bà N.Q.T.V.. Xét thấy, trước khi thoả thuận vay tiền với bà H. giấy đất của nguyên đơn đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn thành phố Cần Thơ nên khi vay tiền nguyên đơn đã ký văn bản uỷ quyền với bà T.V. để bà Vi thực hiện thủ tục xoá thế chấp ngân hàng, chỉnh lý biến động đất. Thời hạn uỷ quyền đến khi hoàn tất công việc được uỷ quyền, theo đó bà N.Q.T.V. được quyền thay mặt ông K., bà H. làm thủ tục xoá thế chấp quyền sử dụng đất và phần đất này đã được chỉnh lý biến động bằng Mạnh trích đo địa chính số 747-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy ngày 02/11/2021 để các bên ký hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà N.Q.H.. Do đó, công việc uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền này đã được hoàn thành, văn bản uỷ quyền này mặc nhiên không còn hiệu lực.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[4.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2021 vô hiệu do giả tạo nên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, do đó nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền đã vay tính từ ngày 05/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 19/4/2023 (lãi suất 0,8%/tháng) là 468.693.000đồng (trong đó nợ gốc 400.000.000đồng và lãi suất 68.693.000đồng) và yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.248,7m² (trong đó có 60m² đất ODT), tọa lạc tại KV Bình Phó A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ là phù hợp với quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí, tuy nhiên nguyên đơn phải chịu án phí đối với khoản tiền nợ gốc và lãi phải trả cho bị đơn.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 4.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí nên bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 124, Điều 131, Điều 407 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 26 Nghị quyết số 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H.V.K., bà T.T.H..

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2021 giữa ông H.V.K., bà T.T.H. với bà N.Q.H. (số công chứng 1477, quyền số 01/2021 tại Văn phòng công chứng Võ Thị Hoàng Yến)

- Huỷ Văn bản uỷ quyền ngày 05/7/2021 (số công chứng 1453, quyền số 01/2021 tại Văn phòng công chứng Võ Thị Hoàng Yến).

- Kiến nghị thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 712159 (số vào sổ CS20986) và DC 712160 (số vào sổ CS20988) do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 01/12/2021 cho bà N.Q.H.. Ông H.V.K., bà T.T.H. được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123 và 1414, tờ bản đồ số 4 toạ lạc tại đường Đinh Công Chánh, khu vực Bình Pháo A, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ sau khi đã thanh toán cho bị đơn bà N.Q.H. số tiền 468.693.000đồng (trong đó nợ gốc 400.000.000đồng và lãi suất 68.693.000đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông H.V.K., bà T.T.H. phải chịu 11.373.860đồng (đã xem xét giảm án phí), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0001502 ngày 24/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Các nguyên đơn còn phải nộp thêm 773.860đồng.

- Bị đơn bà N.Q.H., bà N.Q.T.V. phải chịu 600.000đồng.

4. Về chi phí thẩm định: Bị đơn bà N.Q.H., bà N.Q.T.V. phải chịu 4.000.000đồng. Nguyên đơn đã nộp xong, bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo nói trên được tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- TAND TP.Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ.

Lê Thị Huyền Trang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Mai Hồng Nguyễn Thị Hoàng Oanh

Lê Thị Huyền Trang