TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KS** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 04/2022/DS-ST
Ngày 12/9/2022
"V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KS, TỈNH KHÁNH HÒA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Văn Vương**

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông **Phan Hồng**
2. Bà **Trần Thị Ngọc Duyên**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Bùi Thị Mỹ Hạnh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa*: Bà **Dương Thị Cảnh** - Kiểm sát viên

Ngày 09 và ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện KS, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2021/TLST - DS, ngày 07 tháng 7 năm 2021, về việc, "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" và "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Thu H** - sinh năm 1976.

Nơi cư trú: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

Chỗ ở: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

Tháng 6 năm 2021, bà Hoàng Thị Thu H chuyển chỗ ở tại:

Quán cơm HG, ngã tư PĐ, đường NTT, thôn PTr, xã PĐ, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa.

(có mặt)

Bị đơn: - Ông **Nguyễn Văn Long** – sinh năm 1962

Nơi cư trú: Thôn CL 2, xã CH, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho ông Phạm Thái H – sinh năm 1976

Hộ khẩu thường trú: Số 08 Võ Thị S, phường VTr, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ liên hệ: Văn phòng luật sư Phạm Thái H, TDP BG 3, thị trấn CĐ, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa.

Giấy ủy quyền số công chứng 7331, quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2021.

(có mặt)

- Bà **Lã Thị L** - sinh năm 1962

Nơi cư trú: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

Bà Lã Thị L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu H – sinh năm 1979.

Địa chỉ liên hệ: Văn phòng luật sư Phạm Thái H, TDP BG 3, thị trấn CĐ, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa.

Giấy ủy quyền số công chứng 72/2021, quyển số 01/2021 SCT/CK,CĐ ngày 30/9/2021.

(có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Hoàng Ngọc Á** - sinh năm 1972

Nơi cư trú: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

Chỗ ở: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

Tháng 6 năm 2021, ông Hoàng Ngọc Á chuyển chỗ ở tại:

Quán cơm HG, ngã tư PĐ, đường NTT, thôn Phước Tr, xã PĐ, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Hoàng Ngọc Á ủy quyền cho bà Hoàng Thị Thu H.

Giấy ủy quyền số công chứng 3682, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 18/11/2021.

(có mặt)

- Văn phòng công chứng TA.

Địa chỉ: TDP BG 3, thị trấn CĐ, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức V – Trưởng văn phòng công chứng TA.

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

Công chứng viên: Ông **Nguyễn Đức V**

Địa chỉ: TDP BG 3, thị trấn CĐ, huyện CL, tỉnh Khánh Hòa.

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 10/01/2019, vợ chồng bà H, ông Á có vay tiền của ông Nguyễn Văn L như sau: Lần thứ nhất: Vay 150.000.000đ; lãi suất theo thỏa thuận 5%/tháng, thời hạn 01 năm. Hai bên có lập giấy vay tiền tại văn phòng công chứng TA, có chữ ký của bà H, ông Á, ông L xác nhận (giấy vay tiền ông L giữ, vợ chồng bà H, ông Á không giữ); Lần thứ hai (bà H không nhớ ngày nào): Vay 50.000.000đ, lãi suất theo thỏa thuận 5%/tháng, thời hạn 01 năm; Hai bên có lập giấy vay tiền ông Á có đưa về nhà cho bà H ký sau đó giao lại ông L. (Giấy vay tiền ông L giữ, vợ chồng bà H không giữ). Tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa bà H xác định lại ngày vay số tiền 150.000.000đ là ngày 30/10/2018.

Ngày 10/01/2019, vợ chồng bà H, ông Á có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn và tặng cho đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 783401, vào sổ cấp: CS-00017 ngày 21/12/2018, số công chứng 211, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD (do Văn phòng công chứng TA công chứng).

Việc ủy quyền thửa đất nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay đối với ông Nguyễn Văn L, không phải là vợ chồng bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L.

Ngày 23/4/2021, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lã Thị L, địa chỉ: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa (do Văn phòng công chứng TA lập ngày 23/4/2021, số công chứng 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD),

Bà H cho rằng ông L đã cố tình không thực hiện như đã cam kết trong hợp đồng, cố ý chuyển nhượng tài sản mà không có bất kỳ thông báo hay thỏa thuận nào với vợ chồng bà H, gây thiệt hại tài sản cho gia đình bà H. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện KS giải quyết:

Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, giữa vợ chồng bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á với ông Nguyễn Văn L, nội dung ủy quyền là quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn, tặng cho đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa; được công chứng tại Phòng công chứng TA, số công chứng 211/ quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2019.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lã Thị L đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa, được công chứng tại Phòng công chứng TA; số công chứng: 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021.

Bà H không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn văn L là ông Phạm Thái H trình bày:

Việc khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H là hoàn toàn không có cơ sở và trái pháp luật, cụ thể như sau:

Vào năm 2018, ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất cho ông Nguyễn Văn L với giá là 800.000.000đ. Sau khi các bên thống nhất việc chuyển nhượng toàn bộ nhà đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa theo hình thức bên bán ủy quyền cho bên mua định đoạt thửa đất nêu trên, thì ông L đã thanh toán trước cho ông Hoàng Ngọc Á, bà Hoàng Thị Thu H số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) bằng tiền mặt, tại nhà ông L (do thời gian đã lâu, ông L không nhớ ngày, tháng, năm). Việc thanh toán này chỉ hai bên ông L và ông Á, bà H biết, không có người làm chứng. Sau đó, ngày 30/10/2018 (do hết tiền mặt) nên ông L cùng ông Á, bà H đến Ngân hàng Sacombank chi nhánh CL để ông L rút tiền thanh toán thêm cho ông Á, bà H số tiền 150.000.000đ tại Ngân hàng và sau đó ông L tiếp tục thanh toán thêm cho ông Á, bà H số tiền 50.000.000đ, việc thanh toán số tiền trên đã được bà H xác nhận.

Đến ngày 10/01/2019, thì hai bên lập hợp đồng ủy quyền (không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho ông Nguyễn Văn L, với nội dung ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho …. đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. Việc ủy quyền này do các bên tự nguyện, được lập thành hợp đồng ủy quyền (do Văn phòng công chứng TA lập ngày 10/01/2019, số công chứng 211/ quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD).

Đến ngày 23/4/2021, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lã Thị L, địa chỉ: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa với giá là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do Văn phòng công chứng TA lập ngày 23/4/2021, số công chứng 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD). Việc chuyển nhượng này là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, không vượt quá hợp đồng ủy quyền, không trái với hợp đồng ủy quyền lập ngày 10/01/2019 nêu trên.

Bà Hoàng Thị Thu H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, số công chứng 211/ quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021 vô hiệu. Với lý do việc ủy quyền thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn L là để đảm bảo cho khoản vay số tiền là 200.000.000đ và ông Nguyễn Văn L không thực hiện như cam kết trong hợp đồng, tự ý chuyển nhượng tài sản mà không không thông báo cho bà H là hoàn toàn không có căn cứ và trái pháp luật. Vì vậy đề nghị Tòa xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lã Thị L là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Bà Lã Thị L là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP Hạp Phú, thị trấn Tô Hạp, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa từ ông Nguyễn Văn L (địa chỉ: thôn CL 2, xã CH, huyện CL,

Khánh Hòa) với giá là 1.000.000.000đ, vì thửa đất nêu trên đã được ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L (Hợp đồng ủy quyền số 211/ quyển số 01/2019 TPCC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2019) với nội dung ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn, tặng cho. Sau khi hoàn thành việc mua bán, thì bà L đã nộp toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tiến hành đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai KS thì bị ngăn chặn không sang tên cho bà L được, vì lý do vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H là người phải thi hành án và nợ Ngân hàng csxh với số tiền là 239.570.000 đồng. Để hoàn tất thủ tục sang tên thửa đất, bà L và ông Á và bà H có thoả thuận (*miệng, không lập thành văn bản*), cụ thể là bà L sẽ nộp toàn bộ số tiền 239.570.000 đồng theo yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện KS để tiếp tục sang tên thửa đất trên cho bà L, vợ chồng ông Á và bà H cam kết không khiếu nại việc sang tên thửa đất nói trên cho bà L. Sau đó, bà L đã nộp tổng số tiền là 239.570.000 đồng *(kèm các biên lai thu tiền và giấy nộp tiền)* theo như sự thoả thuận (*miệng*) để bà L tiếp tục thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất.

Nay bà Hoàng Thị Thu H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, số công chứng 211/ quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2019 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lã Thị L, số công chứng: 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ và trái pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Thu H không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Về yêu cầu phản tố: Ngày 11 tháng 10 năm 2021, bà Lã Thị L viết đơn yêu cầu phản tố. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện KS buộc bà Hoàng Thị Thu H và ông Hoàng Ngọc Á phải trả lại cho bà Lã Thị L số tiền 239.570.000 (Hai trăm ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng) mà bà L đã nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS và Ngân hàng chính sách xã hội để thi hành án và trả nợ cho vợ chồng ông Á và bà H.

Người bị phản tố bà Hoàng Thị Thu H trình bày:

Bà L làm đơn phản tố đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà H phải trả lại cho bà L số tiền 239.570.000đ *(hai trăm ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng)* mà bà L đã nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện KS và Ngân hàng csxh để thi hành án và trả nợ cho vợ chồng bà H. Bà L có đến nhà bà H thông báo là bà L đã mua thửa đất nêu trên, bà L nói vài ngày nữa làm xong sổ đứng tên bà L, bà L sẽ đến thu hồi tài sản, bà H có trả lời bà L là bà H không biết. Còn bà L khai có thoả thuận (*miệng, không lập thành văn bản*) là bà L sẽ nộp toàn bộ số tiền 239.570.000 đồng theo yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện KS, Ngân hàng csxh để tiếp tục sang tên thửa đất là do bà L tự nói, bà H hoàn toàn không có việc thỏa thuận miệng như bà L đã nêu trên (không có ông Á ở nhà). Số tiền vợ chồng bà H phải thi hành án, nợ Ngân hành csxh là có thật bà H không có ý kiến gì, nhưng việc bà L tự nguyện nộp để thi hành án và trả nợ Ngân hàng csxh, bà H hoàn toàn không biết. Nay bà Lã Thị L yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà H phải trả lại cho bà

Lã Thị L số tiền 239.570.000đ, ý kiến của bà H: Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà H hoàn toàn đồng ý trả số tiền trên cho bà L.

Tại văn bản số 32/VPCC ngày 15/02/2022 của Văn phòng Công chứng TA trình bày:

Khi thực hiện việc ủy quyền thì công chứng viên Nguyễn Đức V đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên đã thống nhất về nội dung, trong đó có nội dung được chuyển nhượng, đã giải thích rõ và đầy đủ cho ông Hoàng Ngọc Á, bà Hoàng Thị Thu H, ông Nguyễn Văn L, các bên đã đồng ý các vấn đề và thống nhất lập hợp đồng ủy quyền và yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng ủy quyền theo nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận của hai bên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về giải quyết toàn bộ vụ án:

- Việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình tiến hành giải quyết vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tại Điều 70 Điều 72 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về hướng giải quyết vụ án:

1. Về yêu cầu của nguyên đơn:

Có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền ngày 10/01/2019, giữa vợ chồng bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á và ông Nguyễn Văn L là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lã Thị L đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, số công chứng: 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021. Bà L chưa tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, hợp đồng chưa có hiệu lực pháp luật, bà L không được hưởng chế định bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự, nên có căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lã Thị L đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, số công chứng: 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021 vô hiệu.

Căn cứ Điều 124, 129, 133, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 95, 188 Luật đất đai;

Căn cứ điểm 2.3 Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á với ông Nguyễn Văn L, nội dung ủy quyền là quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế

chấp, góp vốn, tặng cho đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, số công chứng 211/ quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2019 là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Nguyễn Văn L với bà Lã Thị L đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, số công chứng: 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021 là vô hiệu.

2. Về yêu cầu phản tố: Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lã Thị L. Buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lã Thị L số tiền 239.570.000đ (Hai trăm ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng).

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Nguyên đơn cung cấp: Bản sao hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 10/01/2019, bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn cung cấp: Bản sao hợp đồng ủy quyền, Bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bản gốc giấy nộp tiền ngày 19/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền ngày 18/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền ngày 18/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 18/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền thi hành án ngày 18/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 18/5/2021.

Tòa án thu thập chứng cứ: Công văn số: 161/THA ngày10 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Khánh Sơn; Công văn số 32/VPCC ngày 15/02/2022 của Văn phòng công chứng TA, Biên bản lấy lời khai của công chứng viên Nguyễn Đức V; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2022 và ngày 16/6/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên Tòa; căn cứ vào ý kiến tranh luận tại phiên tòa; đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Bà Hoàng Thị Thu H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện KS giải quyết về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp ban đầu là "*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"* và *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*" là chưa chính xác, nên việc xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" và "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật, theo quy định tại Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện KS.

- Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

[2]. *Xét về nội dung vụ án:*

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Tại văn bản số 32/VPCC ngày 15/02/2022 của Văn phòng Công chứng TA trình bày: Hồ sơ công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 10/01/2019, giữa ông Hoàng Ngọc Á, bà Hoàng Thị Thu H và ông Nguyễn Văn L, nội dung ủy quyền là ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho …. đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 783401, vào sổ cấp: CS-00017 ngày 21/12/2018, thể hiện khi thực hiện việc ủy quyền thì công chứng viên Nguyễn Đức V đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên đã thống nhất về nội dung, trong đó có nội dung được chuyển nhượng, đã giải thích rõ và đầy đủ cho ông Hoàng Ngọc Á, bà Hoàng Thị Thu H, ông Nguyễn Văn L, các bên đã đồng ý các vấn đề và thống nhất lập hợp đồng ủy quyền và yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng ủy quyền theo nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận của hai bên. Nên công chứng viên thực hiện việc công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật công chứng.

Hợp đồng ủy quyền số công chứng 211, quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2019, tại Điều 2 (trang 1), Phạm vi ủy quyền đã được sửa chữa nội dung có đóng dấu, bằng chữ viết tay như sau: *"được quyền gia hạn thời hạn sử dụng đất và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Việc sửa chữa hợp đồng ủy quyền không làm thay đổi về hình thức và nội dung của hợp đồng ủy quyền và được sự đồng ý của ông L, ông Á và bà H, tại bản tự khai ngày 29 tháng 6 năm 2022 và tại phiên tòa bà H cũng xác nhận đồng ý để ông L sửa chữa hợp đồng ủy quyền để ông L gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng ủy quyền thửa đất nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay đối với ông Nguyễn Văn L, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Xét thấy: Ngày 30/10/2018, vợ chồng bà H, ông Á vay tiền của ông Nguyễn Văn L. Nhưng đến ngày 10/01/2019, bà H, ông Á và ông L mới đến Văn phòng công chứng TA để lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn L quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho …. đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19; thời gian ông Á, bà H nhận tiền và thời gian lập hợp đồng ủy quyền là cách nhau trên hai tháng, như vậy bà H, ông Á không lệ thuộc vào khoản tiền vay của ông L, không bị ông L ép buộc; Trong hợp đồng ủy quyền hoàn toàn không có nội dung nào liên quan đến giao dịch dân sự về vay số tiền 200.000.000đ như bà H đã trình bày, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc lập hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho khoản vay với ông L. Như vậy cho thấy ông Á, bà H có biết việc ký vào hợp đồng ủy quyền giao tài sản, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông L là hoàn toàn tự nguyện.

Hội đồng xét xử xét thấy khi ông Á, bà H ký hợp đồng ủy quyền đã thể hiện ý chí tự nguyện cho ông Nguyễn Văn L được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho … đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, thì ông Á, bà H hoàn toàn minh mẫn và ông Á, bà H không chứng minh được đã bị lừa dối hay nhầm lẫn; các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Á, bà H không chứng minh được hợp đồng ủy quyền là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay

tài sản; về hình thức và nội dung của hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy hợp đồng ủy quyền có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết nên ông Á, bà H phải chịu trách nhiệm về việc ủy quyền của mình theo quy định tại Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngày 23/4/2021, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19 cho bà Lã Thị L, địa chỉ: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 25.000.000đ, được công chứng tại Phòng công chứng TA, số công chứng: 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng này là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định của pháp luật, không trái với hợp đồng ủy quyền, không vượt quá phạm vi ủy quyền lập ngày 10/01/2019; về hình thức và nội dung của hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật, việc bà Lã Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định tại các Điều 398, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ Luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168 của Luật đất đai năm 2013.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận hợp đồng ủy quyền, hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

[3]. Việc Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, 129, 133, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 188 Luật đất đai.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh hợp đồng Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là vô hiệu. Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng là cở sở pháp lý được pháp luật bảo vệ. Vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên.

[4]. Các bên không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên không xét.

[5]. Đối với hợp đồng vay tài sản không liên quan gì đến vụ án này, các bên có tranh chấp thì giải quyết ở một vụ án dân sự khác, nếu như các bên có yêu cầu.

[6]. *Về nội dung yêu cầu phản tố của bà Lã Thị L*:

Ngày 23/4/2021, ông Nguyễn Văn L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19 cho bà Lã Thị L, địa chỉ: Tổ dân phố HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 3683/quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 23/4/2021. Bà L đã nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai KS để tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất thì bị ngăn chặn không sang tên cho bà L được, vì lý do vợ chồng ông Á và bà H là người phải thi hành án dân sự và nợ Ngân hàng csxh với số tiền là 239.570.000 đồng. Bà L đã nộp toàn bộ số tiền là 239.570.000đ. Vì vậy, bà L đề nghị Tòa án buộc bà H và ông Á phải trả lại cho bà L số tiền 239.570.000đ; bà L không yêu cầu tiền lãi.

Xét thấy: Theo tài liệu, chứng cứ của bà Lã Thị L cung cấp thể hiện: Bản gốc giấy nộp tiền ngày 19/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền ngày 18/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền ngày 18/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 18/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền thi hành án ngày 18/5/2021, Bản gốc biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 18/5/2021 và công văn số: 161/ THA ngày10 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện KS đã xác nhận việc bà L đã nộp số tiền là 239.570.000đ để thi hành án và nộp tiền vào Ngân hàng csxh. Bà H cũng xác nhận số tiền vợ chồng bà phải thi hành án và nợ Ngân hàng csxh là có thật, bà H không có ý kiến gì. Do đó, yêu cầu của bà Lã Thị L là phù hợp với quy định của pháp luật, nên căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc vợ chồng ông Hoàng Ngọc Á và bà Hoàng Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lã Thị L số tiền 239.570.000đ (Hai trăm ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng).

[7]. *Về tiền lãi:* Bà L không yêu cầu nên không xét.

[8]. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2022 và ngày 16/6/2022 thì thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19 khóa cửa, không có người sử dụng.

[9]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận. Buộc bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng). Bà H, ông Á đã nộp đủ.

[10]. *Về án phí:* Buộc bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 600.000đ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật là: (239.570.000đ x 5%) = 11.978.500 đồng; Tổng cộng: 12.578.500đ. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là: 600.000đ (bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0008110 ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. Bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á còn phải nộp thêm 11.978.500 đồng (Mười một triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lã Thị L 5.989.250đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 117, 134, 138, 163, 166, 398, 500, 501,502, 503, 562 và Điều 563 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thu H:

Về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền", giữa vợ chồng bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á với ông Nguyễn Văn L, nội dung ủy quyền là quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho và định đoạt đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 783401, vào sổ cấp: CS-00017 ngày 21/12/2018, số công chứng 211/ quyển số 01/2019 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 10/01/2019 và "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa ông Nguyễn Văn L và bà Lã Thị L đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất: TDP HP, thị trấn TH, huyện KS, tỉnh Khánh Hòa, được công chứng tại Phòng công chứng TA, số công chứng: 3683/ quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021.

[2]. Về yêu cầu phản tố: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lã Thị L:

Buộc bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Lã Thị L số tiền 239.570.000đ (Hai trăm ba mươi chín triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng)

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng). Bà H, ông Á đã nộp đủ.

[4]. *Về án phí:* Buộc bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 600.000đ (Bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật là: 11.978.500đ (Mười một triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng); Tổng cộng: 12.578.500đ (Mười hai triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là: 600.000đ (bằng chữ: Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0008110 ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Khánh Hòa. Bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á còn phải nộp thêm 11.978.500 đồng (Mười một triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lã Thị L 5.989.250đ (Năm triệu chín trăm tám mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2021/0008115 ngày 08/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Khánh Hòa.

[5]. ***Quy định***: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày bà Lã Thị L có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải thi hành án) mà bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á chưa thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bà Hoàng Thị Thu H, ông Hoàng Ngọc Á phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp 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 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[6]. *Quyền kháng cáo:* Bà Hoàng Thị Thu H, ông Phạm Thái H, bà Vũ Thị Thu H, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; ông Nguyễn Văn L, bà Lã Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc Á, ông Nguyễn Đức V có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND huyện KS;*
- *THADS huyện KS;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, án văn.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Văn Vương