TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: 135/2022/DSST
Ngày: 29-9-2022
V/v: "Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà Bà Vũ Thiên Hương

Các Hội thẩm nhân dân Bà Nguyễn Thị Dung

Bà Nguyễn Thị Hồng Ninh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Đình Tuấn - Thư ký TAND huyện K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Nhiên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 và 29 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, Tòa án nhân dân huyện K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2022 về việc "Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2022/QĐXX-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn****: Ông Nguyễn Chí L,*** sinh năm 1976, nghề nghiệp: Tự do; Nơi cư trú: Phòng 7A tập thể đường sắt D, phường M, quận D, Hà Nội (Nay là số nhà 47, ngõ 1 M, phường M, quận D, Hà Nội). Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Ông Vi Văn A, sinh năm 1977 – Luật sư Văn phòng luật sư số VII, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Phòng 505, tháp B, tòa nhà G Tower, số 243A Đê T, phường E, quận D, Hà Nội. "Ông L, ông A có mặt. Ông A vắng mặt khi tuyên án".

***** *Bị đơn*: **Bà T Thị P,** sinh năm 1979, nghề nghiệp: Tự do; Nơi tạm trú: Căn hộ xx Tòa nhà S1.07 khu đô thị Vinhomes P Park, xã T, huyện K, Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Bùi Thị Thanh H**, sinh năm 1978, nơi cư trú: Vincom H, D

1, Nam J, Hà Nội. "Bà P có mặt lúc 10 giờ 30 phút, bà H có mặt lúc 13h30 phút và cùng vắng mặt khi tuyên án"

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

+ Bà Lê Thị Lệ T, sinh năm 1971, nơi cư trú: Khu vực 1, phường Bùi Thị X, TP M, tỉnh Bình Định. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Duy Hưng**, sinh năm 1981, HKTT: Số 37, tổ 26 phường D, quận Q, Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 30/3/2022 tại Văn phòng công chứng C, địa chỉ thị trấn L, huyện E, Hà Nội) và bà **Nguyễn Thị Q** sinh năm 1994, HKTT: Xóm E, xã P, thành phố R, tỉnh Thái Nguyên, địa chỉ liên hệ: Phòng 3311, tòa A1.2 chung cư THT New City, C, R, Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/9/2022 tại Văn phòng công chứng T, địa chỉ: Khu Tòa án, thị trấn T, huyện R, Hà Nội. "Ông Hưng, bà Q có mặt tại phiên tòa, cùng vắng mặt khi tuyên án"

+ **Văn phòng công chứng Phan X**, địa chỉ: 1x, phường N, quận H, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thu H – Trưởng văn phòng. Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Đặng Hữu B**, sinh năm 1976, HKTT: 123 Y, phường Y, quận G, HN và **ông Trần Ngọc L**, sinh năm 1996, HKTT: Tập thể Công ty vật tư Nông sản, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày 15/10/2021 của Văn phòng công chứng Phan X). "Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt".

+ **Văn phòng công chứng Lê Văn V**, địa chỉ: Số 4 đường Nguyễn Thái D, phường Lê Hồng T, TP M, tỉnh Bình Định. "Vắng mặt, đã có đơn xin vắng mặt".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi nộp 06/01/2022, bản tự khai, B bản lấy lời khai và tại phiên tòa, ông Nguyễn Chí L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L trình bày:***

Tôi và bà T Thị P kết hôn với nhau năm 2002, vợ chồng sống hạnh phúc với nhau đến ngày 02/10/2021 thì bà P dọn ra ngoài ở từ đó đến nay. Trước khi dọn ra ngoài, vợ chồng tôi có mâu thuẫn với nhau xuất phát từ chuyện tình cảm, nhưng ngày 02/10/2021 bà P lẳng lặng đi chỉ nói là tôi đi và không về nhà này nữa.

Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng tôi tạo lập được tài sản chung, trong đó có 02 lô đất tại:

- Lô số LK2-11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CY 028479, số vào sổ cấp GCN: CS 03493 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 02/12/2020 cấp cho bà T Thị P.

- Lô số LK2-12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 028478, số vào sổ cấp GCN: CS 03492 do

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 02/12/2020 cấp cho bà T Thị P.

Để thuận tiện cho việc giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì nếu không cả hai vợ chồng có việc gì cùng phải bay vào Bình Định trong khi chúng tôi còn có cửa hàng buôn bán, có 3 con chung các cháu đang tuổi ăn D vẫn phải có người chăm sóc, nên ngày 06/9/2021, tôi đã ký 02 hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Phan X, địa chỉ: Số 196 Lê Duẩn, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, để ủy quyền cho bà T Thị P về việc toàn quyền thực hiện các công việc liên quan 02 thửa đất trên.

Về nội dung 02 hợp đồng ủy quyền về cơ bản giống nhau. Tôi giao cho bà T Thị P toàn quyền thực hiện các giao dịch về hai thửa đất. Việc ủy quyền này không có thù lao. Thời hạn ủy quyền kể từ ngày ký Hợp đồng ủy quyền đến khi thực hiện xong nội dung ủy quyền hoặc chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, sau khi tôi ký 02 hợp đồng ủy quyền xong, thì tôi và bà P xảy ra những bất đồng nhưng không có chuyện tôi đánh bà P như bà P trình bày tại phiên tòa, có 1 lần bà P chửi tôi trước mặt mẹ tôi, tôi nóng có tát bà P 1 cái nhưng tát nhẹ vì lúc đó bà P đang bế con gái út của chúng tôi, chứ ngày 02/10/2021 thì chúng tôi không mâu thuẫn gì, bà P tự ý dọn ra khỏi nhà, khi đi chỉ bảo là tôi đi và không về nhà này nữa. Do quá trình chung sống toàn bộ tài sản chung vợ chồng tôi đều để cho mình bà P đứng tên, tôi không đứng tên bất cứ tài sản nào vì rất tin tưởng bà P, vì từ trước đến nay chưa bao giờ bà P ra khỏi nhà như thế này, nên khi bà P ra khỏi nhà tôi không thể liên lạc được với bà P vì bà P chặn điện thoại của tôi, chặn các ứng dụng mạng xã hội với tôi, tôi chỉ nghe tin tức của bà P qua bà giúp việc của bà P tên là Thắm và qua các con chung của chúng tôi. Do tôi nghe V tin bà P rao bán đất trong Bình Định mà không nói gì với tôi, tôi sợ tài sản của tôi sẽ bị bà P tẩu tán nên tôi phải gửi đơn đi các nơi để ngăn chặn việc bà P bán tài sản và chuẩn bị giấy tờ khởi kiện tại Tòa, vì toàn bộ giấy tờ bà P giữ, tôi phải loay hoay mãi không lấy được giấy tờ, rồi tôi phải thuê luật sư để giúp tôi thực hiện việc khởi kiện. Lý do tôi không V báo cho bà P V qua giúp việc hoặc con vì tôi không muốn ai biết chuyện tài sản của vợ chồng nên tôi không thể nói được. Đến ngày 17/12/2021 tôi đã lên văn phòng công chứng Phan X đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền nhưng họ không làm, tôi xin sao 2 hợp đồng ủy quyền để có căn cứ giải quyết và đề nghị Văn phòng công chứng Phan X V báo cho bà P là tôi sẽ làm thủ tục hủy bỏ 2 hợp đồng ủy quyền, ngày 21/12/2021 tôi gửi toàn bộ đơn ngăn chặn của tôi đến các cơ quan có thẩm quyền gồm Văn phòng đăng ký đất đai M, Sở tư pháp Bình Định, Sở TNMT tỉnh Bình Định, Văn phòng đăng ký đất đai Bình Định, Sở tư pháp Hà Nội, Văn phòng công chứng Phan X. Ngày 23/12/2021, các cơ quan trên đều nhận được văn bản của tôi. Tuy nhiên, ngày

27/12/2021 bà P vẫn chuyển nhượng được 01 lô đất LK2-11 cho bà Lê Thị Lệ T, mãi sau này tôi mới biết bà P chuyển nhượng được. Sự việc tôi đến Văn phòng công chứng Phan X yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, một mặt họ không làm hủy mà còn gọi điện cho bà P V báo nên bà P bán bằng được thửa đất của chúng tôi, tôi không có tài liệu chứng minh Văn phòng công chứng Phan X đã goi điện V báo cho bà P để xuất trình với Tòa án.

Ngày 18/12/2021, tôi đã làm đơn đề nghị ngăn chặn V báo về việc hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ và 4550.2021/HĐUQ cùng lập ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng Phan X nêu trên gửi: bà T Thị P, Văn phòng công chứng Phan X, Sở Tư pháp thành phố Hà Nội (để gửi tới các Phòng Văn phòng công chứng tại Hà Nội), Sở Tư pháp tỉnh Bình Định (để gửi tới các Phòng/Văn phòng công chứng tại Bình Định), Sở Tài nguyên và môi trường Bình Định, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP M – là người nhận ủy quyền và bên thứ ba có thể liên quan, để tôi thực hiện việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền theo quy định.

Đến nay, tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 4549 và 4550 ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng Phan X. Ngày 10/5/2022 tại phiên đối chất, ông L biết việc bà P chuyển nhượng 01 lô cho bà T nên ông L có yêu cầu Hủy 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T Thị P và bà Lê Thị Lệ T đối với thửa số LK2-11 khu đô thị mới L Vân.

- Căn cứ ông L yêu cầu hủy 02 Hợp đồng ủy quyền vì sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà P chặn toàn bộ điện thoại của ông L, ông L không thể liên lạc được với bà P, lo sợ bà P tẩu tán tài sản, ông L đã làm đơn ngăn chặn gửi đến các cơ quan có thẩm quyền nhưng bà P vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng 01 lô đất, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định được. Sau khi bà P chặn máy, ông L đã phải mượn điện thoại của người khác nhắn tin với bà P nhưng bà P vẫn không trả lời. Sau khi bà P bán xong cũng không trao đổi, bàn bạc gì với ông L, không V báo, không chia tiền với ông L. Đến nay ông L không biết bà P bán thửa đất được bao nhiêu tiền, đã bàn giao đất như thế nào. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông L yêu cầu Hủy vì ông L đã có đơn ngăn chặn gửi đến cơ quan có thẩm quyền trước khi bà P chuyển nhượng, nay quyền lợi bị ảnh hưởng ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này. Căn cứ Điều 503 của BLDS 2015 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Điểm a khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi khi chủ sử dụng đất chuyển nhượng đất. Nên việc bà T nhận chuyển nhượng đất của bà

P chưa có hiệu lực pháp luật, đề nghị Tòa án chấp nhận tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Do ông L không liên quan đến việc chuyển nhượng, không biết gì việc chuyển nhượng nên ông L không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu dù đã được Tòa án giải thích Điều 131 BLDS 2015. Giả sử trong trường hợp phải tuyên hợp đồng vô hiệu, phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông L không có lỗi nên không phải chịu trách nhiệm gì trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông L cung cấp tài liệu xác nhận nơi cư trú của bà P thể hiện: Từ tháng 10/2021, bà P về cư trú tại Căn hộ xx, Tòa S1-07, khu đô thị P Park, T, K, Hà Nội ăn ở và sinh sống thường xuyên từ đó đến nay.

Nay quyền lợi của ông L bị ảnh hưởng ông L yêu cầu đơn phương chấm dứt 02 Hợp đồng ủy quyền số 4549 và 4550 trên.

Lý do Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên mình bà P vì vợ chồng thống nhất như vậy, đất ở xa, thủ tục tận trong Bình Định, nhà còn con nhỏ, một người đi làm thủ tục mua bán, thì một người phải ở nhà chăm con, còn có cửa hàng buôn bán quần áo. Lúc vợ chồng sống chung với nhau thì chúng tôi thỏa thuận tôi ủy quyền toàn bộ các quyền liên quan đến 02 lô đất này cho bà P để bà P tiện thủ tục hành chính. Nhưng tôi vừa ủy quyền xong thì bà P dọn ra ngoài ở, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi.

02 thửa đất của vợ chồng tôi đều chưa xây dựng công trình gì, không có tài sản gì trên đất. Đất chia theo lô, bán đấu giá.

Như bà P trình bày là bà Q đưa bà P 3.278.000.000 đồng để nhờ mua đất là không đúng, vì vợ chồng tôi buôn bán có tiền mới đi mua đất. Dù tôi không nắm kinh tế nhưng chưa bao giờ nghe bà P nói là bà Q đưa tiền đi mua đất. Đưa tiền như thế nào tôi không biết, tôi không ký vào giấy tờ bà Q đưa tiền, nên không có căn cứ xác định vợ chồng tôi đứng tên hộ bà Q đất. Bà P trình bày là bà Q đưa 3.278.000.000 đồng đi mua đất hộ, vậy mà bán 400.000.000 đồng như bà P trình bày thì lỗ, lỗ vậy vợ chồng tôi phải chịu à, nếu đưa tiền cho tôi đi mua đất hộ, tôi không bán với giá đó, không bao giờ tôi đồng ý cho bà P bán với giá đó. Vì bà P nhận ủy quyền thì vẫn phải V báo với tôi về việc thực hiện ủy quyền, giả sử bà P có V báo như vậy thì tôi cũng không đồng ý bán. Nên toàn bộ những điều bà P trình bày là không đúng sự thật và xâm phạm đến quyền lợi của tôi.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Tôi và ông L hiện là vợ chồng hợp pháp. Quá trình chung sống vợ chồng, ông L chỉ có nhiệm vụ là sáng đưa tôi đi làm, chiều đón tôi về, kinh tế trong nhà mình tôi lo lắng, tôi lấy ông L về khi nhà ông L nghèo nhất khu. Tôi như người đàn ông trong gia đình, buôn bán khắp nơi. Quá trình chung sống, trước đây tôi có trình bày là vợ

chồng tạo dựng được tài sản chung gồm 02 lô đất, tại phiên tòa tôi trình bày nguồn tiền mua 02 lô đất này là của em ruột tôi tên T Thị Lệ Q đưa cho riêng tôi 3.278.000.000 đồng để nhờ tôi đứng tên mua 02 lô đất LK2-11 và LK2-12 khu đô thị mới L Vân, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Định. Em tôi đưa tôi tiền ngày tháng nào tôi không nhớ, chỉ nhớ năm 2020, khi đưa tiền chỉ có tôi, Q và T1 bạn của Q chứng kiến. Tôi là người tự tay viết giấy, tiêu đề giấy là Khế ước hay xác nhận tôi không nhớ. Nội dung là tôi nhận tiền của Q để mua đất và đứng tên trên giấy tờ cho Q do Q con nhỏ không thể đi lại được. Giấy này ông L không có mặt nên không ký, nhưng ông L biết sự việc này, vì tôi có bàn với ông L, giấy này về tôi để trong két chung vợ chồng tại nhà chung của chúng tôi tại M. Do ông L giữ toàn bộ chìa khóa không cho tôi vào nhà nên tôi không lấy được giấy tờ để xuất trình cho Tòa án. Với nội dung này, buổi chiều xét hỏi bà P trình bày là có duy nhất 1 tờ giấy đưa tiền thì do bà Q là người giữ, bà P chỉ còn hình ảnh chụp ảnh chúng tôi nhận tiền và ký giấy với nhau thì tôi in ra và để trong két chung vợ chồng, còn giấy tôi viết thì em tôi tên Q đang giữ. Nên 02 tài sản này không phải tài sản của tôi và ông L mà là của bà Q. Ngày 27/9/2022 tôi đã nộp đơn phản tố trình bày nội dung này, đơn phản tố tôi không nộp tài liệu kèm theo về giấy tôi viết nhận tiền của bà Q. Đơn phản tố tôi nộp kèm 01 Vi bằng chứng minh ông L vẫn liên lạc được với tôi V qua bà giúp việc và các con, vậy mà ông L luôn nói là không thể liên lạc được với tôi là không đúng. Nay với đơn phản tố tôi yêu cầu tòa án triệu tập Q đến Tòa, thu thập thêm tài liệu chứng cứ trong két của vợ chồng chúng tôi tại nhà chúng tôi tại M để chứng minh tài sản này không phải tài sản của vợ chồng tôi. Ngoài trình bày trên, tôi không có tài liệu gì để xuất trình ngày hôm nay.

Về việc ký 02 hợp đồng ủy quyền chúng tôi hoàn toàn tự nguyện, ông L ủy quyền định đoạt cho tôi toàn bộ 02 lô đất tại Bình Định từ tháng 9.2021 đến tận tháng 12.2021 tôi mới chuyển nhượng, nếu ông L không đồng ý ủy quyền tại sao không gặp tôi để nói mà chỉ đến khi tôi chuyển nhượng rồi mới nộp đơn đi khắp nơi, ông L vì động cơ mục đích gì, muốn chiếm đoạt tài sản của em gái tôi à. Tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L để ông L có cơ hội chiếm đoạt tài sản của em gái tôi.

Tại quá trình chuẩn bị xét xử bà P trình bày: Tháng 9/2021 có người muốn mua miếng đất LK2- 11 và LK2- 12 Khu đô thị L Vân, Bình Định. Tôi có V báo cho anh L biết. Vì dịch bùng phát nên tôi bảo anh làm ủy quyền cho tôi để 1 mình tôi bay vào ký bán cho đỡ lo đi lại dịch bệnh. Anh L đồng ý và đi làm thủ tục cùng tôi. Sau đó người mua không mua, đến 19/12/2021 có người mua hẹn tôi 27/12/2021 vào làm thủ tục. Tôi có V báo với chồng tôi. Đến ngày 21/02/2022 họ được văn phòng đăng ký đất đai thành phố M gọi lên để trả lại hồ sơ với lý do có đơn ngăn chặn của anh L

tôi bàng hoàng không hiểu chuyện như nào. Vì tôi không nhận được bất cứ V báo nào từ chồng tôi anh Nguyễn Chí L và V báo nào từ cơ quan chính quyền. Hôm nay ngày 22/2/2022 tôi lên Tòa án gặp thẩm phán tôi mới hiểu. Kính mong Tòa án xem xét vì tôi không hề giấu và có ý định chiếm đoạt tài sản như trong đơn nêu ra. Tài sản tôi đều công khai mua bán với chồng tôi và có sự đồng ý của chồng tôi. Giờ tôi đã bán, đã làm thủ tục công chứng cho người mua, đã nhận đủ tiền của người mua.

Tại phiên tòa bị đơn trình bày: Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi và bà T chúng tôi hoàn toàn tự nguyện mua bán, hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật, tài sản chuyển nhượng mang tên tôi nên tôi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T là đúng các quy định của pháp luật. Giá tiền chuyển nhượng là 404 hay 440 triệu gì đó tôi không nhớ chính xác, tôi là người nhận tiền mặt trực tiếp từ bà T, nhưng nhận tại Ngân hàng, ngân hàng đếm máy xong thì giao cho tôi, tôi nhận tiền xong bay về Hà Nội thì 1-2 ngày sau tôi trả em gái tôi toàn bộ số tiền bán. Tôi có viết giấy nhận tiền của bà T, bà T giữ. Số tiền em tôi đưa tôi 3.278.000.000 đồng nhờ tôi mua đất hộ, tôi mua 02 lô này mỗi lô hơn 1 tỷ, bao nhiêu tôi không nhớ chính xác, số tiền còn lại tôi mua thêm chỗ khác cho em tôi. Do em tôi cần tiền mặt gấp, có khách muốn mua, nên em tôi đồng ý bán với giá hơn 400 triệu đồng. Đến nay tôi không có tài liệu nào chứng minh giá tiền tôi chuyển nhượng cho bà T chính xác là bao nhiêu, tôi chỉ nhớ là bán hơn 400 triệu đồng. Nếu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì tôi cũng đồng ý lấy giá của hợp đồng chuyển nhượng để giải quyết, việc chuyển nhượng có lỗi thì là lỗi của tôi và anh L cùng phải chịu trách nhiệm, vì anh L ủy quyền xong thì tôi mới bán được.

Nay tôi có ý kiến đề nghị Tòa án làm rõ nguồn tiền mua đất do bà P đứng hộ tên bà T Thị Lệ Q; Đề nghị Tòa án triệu tập bà Q đến Tòa để làm rõ nội dung này để tránh xâm phạm quyền lợi của bà Q; Việc sổ đỏ của bà P lô đất LK2-11, sau khi ký hợp đồng công chứng tại văn phòng công chứng Lê Văn V xong thì văn phòng công chứng Lê Văn V đóng cộp dấu *Giao dịch hoàn thành* lên Giấy chứng nhận, giờ rất khó để hủy hợp đồng vì có đi làm việc gì thì cũng không làm gì được với con dấu của văn phòng công chứng Lê Văn V đóng lên Giấy chứng nhận, vì văn phòng đăng ký đất đai mới có quyền sửa đổi, bổ sung, đính chính hoặc ghi chú vào Giấy chứng nhận đó, nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để giả sử có hủy giao dịch thì sổ đỏ đó cũng không thể dùng được, vì chúng tôi cũng đã hỏi văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh M về nội dung này thì họ nói không xử lý được. Đề nghị Tòa án ngừng phiên tòa để làm rõ những nội dung trên.

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

3.1. Bà Q, ông Hưng thống nhất trình bày:

Ngày 27/12/2021 bà Lê Thị Lệ T có nhận chuyển nhượng 01 lô đất LK2-11 của bà T Thị P và ông Nguyễn Chí L, ông L đã ủy quyền định đoạt cho bà P bằng Hợp đồng ủy quyền số 4550 ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng Phan X. Việc hai bên giao dịch là tự nguyện, chủ thể ký hợp đồng đảm bảo đúng quy định vì hợp đồng ủy quyền vẫn đang có hiệu lực pháp luật, giá tiền chuyển nhượng tôi thấy ghi tại hợp đồng là 404.000.000 đồng, còn thực tế như thế nào thì tôi không được bà T V tin, có giấy B nhận nhận tiền của bà P hay không tôi không rõ, đến nay tôi không có tài liệu, chứng cứ chứng minh số tiền thực giao, số tiền thực mua bán khi chuyển nhượng lô đất này để xuất trình cho Tòa án. Với hợp đồng ủy quyền của ông L cho bà P và Hợp đồng chuyển nhượng đều thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Bà T nhận chuyển nhượng đất có ký công chứng nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật, hợp đồng không rơi vào trường hợp vô hiệu theo Điều 122 của BLDS 2015, việc sang tên sổ chỉ là thủ tục hành chính như luật sư của nguyên đơn cho rằng phải sang tên sổ xong mới có hiệu lực, nên tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc hủy hợp đồng ủy quyền và huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Giả sử phải hủy hợp đồng chuyển nhượng tôi đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Lấy giá trị định giá ngày 07/7/2022 đối với quyền sử dụng đất, và lấy giá chuyển nhượng từ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà P và bà T để xem xét giải quyết, tôi đề nghị Tòa án buộc bà P ông L phải hoàn toàn chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền chệnh lệch này cho bà T, ngoài việc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận.

3.2. Văn phòng công chứng Phan X vắng mặt tại phiên tòa, có quan điểm trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau:

Căn cứ vào hồ sơ lưu tại VPCC Phan X, ngày 06/9/2021 ông Nguyễn Chí L cùng vợ là bà T Thị P đã cung cấp các giấy tờ liên quan theo quy định và yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền để thực hiện các quyền liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất: Lô số LK2-11 và Lô số LK2-12 cùng địa chỉ tại Khu đô thị mới L Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố M, tỉnh Bình Định.

Tại thời điểm công chứng, ông Nguyễn Chí L và bà T Thị P đã thoả thuận giao kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội. Các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật và tự nguyện.

Công chứng viên của VPCC Phan X đã tiến hành công chứng và ban hành Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4549.2021/HĐUQ ngày 06/9/2021 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4550.2021/HĐUQ ngày 06/9/2021 theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

3.3. Văn phòng công chứng Lê Văn V vắng mặt tại phiên tòa, có quan điểm

trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau:

Văn phòng công chứng đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T Thị P và bà Lê Thị T đúng quy định pháp luật.

Ông L có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng có công chứng của VPCC Lê Văn V thì Văn phòng công chứng không đồng ý vì VPCC đã làm đúng quy định của pháp luật. Văn Phòng công chứng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu, VPCC không có lỗi, không chịu trách nhiệm đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp hành và thực hiện cơ bản đúng quy định của pháp luật. Các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành tốt quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu của ông L về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 4549 và 4550 ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng Phan X).

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T Thị P và bà Lê Thị Lệ T không có hiệu lực pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu của bà T: căn cứ điều 131 BLDS năm 2015: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; đề nghị tòa án xem xét đến giá trị chênh lệnh thực tế theo kết quả định giá tài sản ngày 07/7/2022

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T Thị P.

- Về án phí: Vụ án này thụ lý ngày 19/1/2022 nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện K nhận định:

-**Về tố tụng:**

[1]. Về thẩm quyền: Ông L yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là các loại tranh chấp quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS, Tòa án nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp quy định tại Điều 26 BLTTDS theo điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS, bị đơn có nơi

cư trú tại xã T, huyện K, Hà Nội nên TAND huyện K thụ lý, giải quyết vụ án là đúng theo thẩm quyền loại việc, thẩm quyền cấp Tòa án và thẩm quyền theo lãnh thổ quy định tại Điều 35, 39 BLTTDS.

[2]. Xét về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp về hợp đồng dân sự thời hiệu là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, xác định ngày ông L biết quyền của mình bị xâm phạm là ngày ông L gửi đơn ngăn chặn đến các cơ quan có thẩm quyền là ngày 21/12/2021, ngày 06/01/2022 ông L khởi kiện là đảm bảo thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật dân sự 2015.

[3]. Xét về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án đưa các văn phòng công chứng ký các hợp đồng bị nguyên đơn yêu cầu hủy, đưa người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đảm bảo đúng với quy định tại Điều 68 của BLTTDS.

[4]. Xét về việc vắng mặt: Văn phòng công chứng Phan X, Văn phòng công chứng Lê Văn V đều đã có quan điểm trong quá trình chuẩn bị xét xử, đã có đơn xin vắng mặt. Xét về việc vắng mặt của bị đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa do 9h00 trước khi bắt đầu phiên tòa, bà H đại diện ủy quyền của bà P đã nộp đơn xin hoãn phiên vì có chuyện đột xuất mà không tham gia phiên tòa. Xét thấy bà H không rơi vào tình trạng bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo khoản 2 Điều 227 của BLTTDS, nên HĐXX quyết định tiếp tục xét xử vắng mặt bà P bà H là có căn cứ. Tuy nhiên, đến 10h30 bà P đã có mặt, đã tham gia phiên tòa theo quy định của pháp luật.

[5] Xét đơn xin hoãn phiên tòa của bà H: Tại phiên tòa lần thứ hai các đương sự buộc phải có mặt, trừ có đơn xin xử vắng mặt, hoặc phải rơi vào tình trạng bất khả kháng, trở ngại khách quan, nếu không Tòa án tiếp tục xét xử mà không chấp nhận hoãn phiên tòa của bà H là đúng với quy định tại Điều 227 BLTTDS.

[6].Xét yêu cầu phản tố của bà T Thị P nộp Tòa án ngày 27/9/2022 nêu tiền mua đất là của người khác nhưng không nêu rõ của ai, tại Tòa án hỏi bà P không xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh, tại Điều 1 của 02 hợp đồng ủy quyền hai bên đều thống nhất bà P ông L là chủ sử dụng của 02 lô đất LK2-11 và KK2-12, nên không đủ cơ sở để thụ lý đơn phản tố, hơn nữa đơn phản tố tranh chấp quyền sở hữu tài sản là 1 quan hệ pháp luật khác với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà P xuất trình đơn ngày 27/9/2022 sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/9/2022. Nên căn cứ vào khoản 3 Điều 200 BLTTDS quy định: "*3. Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*", bà P nộp đơn sau ngày này, hơn nữa đơn phản tố không có tài liệu kèm theo, yêu cầu phản

tố của bà P không bù trừ với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên HĐXX không chấp nhận đơn phản tố của bà T Thị P nộp ngày 27/9/2022 là có căn cứ. Bà P tranh chấp về người có quyền sở hữu tài sản sẽ có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

- Về nội dung:

[7]. Xét yêu cầu hủy 02 Hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng 4549) và Hợp đồng ủy quyền số 4550.2021/HĐUQ (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng 4550) cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng Phan X giữa bên ủy quyền là ông Nguyễn Chí L và bên nhận ủy quyền là bà T Thị P: Xét thấy hình thức của 02 hợp đồng số 4549 và 4550 là các giao dịch dân sự thể hiện bằng hợp đồng theo quy định tại Điều 119 BLDS 2015, đã được công chứng theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 55 của Luật công chứng 2014. Về nội dung của 02 Hợp đồng ủy quyền số 4549 và 4550 là ông L ủy quyền cho bà P có những nội dung liên quan đến 02 thửa đất LK2-11 và LK2-12 khu đô thị mới L Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố M người ủy quyền cho bên nhận ủy quyền thực hiện những công việc mà pháp luật cho phép gồm: [1]Quản lý, sử dụng thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên theo quy định của pháp luật; [2] Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ, tặng cho, cho thuê theo quy định của pháp luật thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên với các điều kiện chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê cho bên B toàn quyền quyết định. Bên B được quyền nhận toàn bộ số tiền do bên nhận chuyển nhượng, bên thuê thanh toán; [3] Thế chấp thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên A và bên B hoặc để đảm bảo cho nghĩa vụ của bên thứ ba vay vốn của các Tổ chức tín dụng tại Việt Nam với các điều kiện cho vay, thời hạn vay, nghĩa vụ được bảo đảm bà biện pháp xử lý tài sản theo quy định của bên nhận thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật. Bên B được quyền ký kết các hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, khế ước nhận .....; [4] Bên B được thay mặt bên A ký kết các hợp đồng, phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng liên quan đến việ chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, theo Giấy chứng nhận nêu trên. Đồng thời bên B được thay mặt bên A thực hiện các thủ tục kê khai, ký tờ khai các giấy tờ có liên quan đến việc sang tên quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận tặng cho; [5]Được ủy quyền cho bên thứ ba thực hiện một phần hoặc toàn bộ nội dung ủy quyền nêu trên theo quy định của pháp luật. Khi thực hiện nội dung ủy quyền, bên B được đại diện và nhân danh bên A quyết định mọi vấn đề có liên quan; lập và ký các giấy tờ cần thiết, nộp các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh từ việc ủy quyền nêu trên.

Hợp đồng xác định là hợp đồng ủy quyền không có thù lao

Theo quy định tại Điều 562 BLDS 2015, xác định 02 Hợp đồng ủy quyền số 4549 và 4550 xác lập là đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, ông L trình bày ngày 06/9/2021 ông L ủy quyền thì ngày 02/10/2021 bà P ra khỏi nhà, tại buổi đối chất ngày 10/5/2021 đại diện ủy quyền của bà P không thừa nhận nội dung ra khỏi nhà mà bà P chỉ là hay phải đi lấy hàng xa nên có ra khỏi nhà dài ngày, tuy nhiên UBND xã T xác nhận nội dung đơn của ông L trình bày bà T Thị P lý lịch như trên về cư trú tại căn hộ xx tòa S1-07 khu đô thị P Park xã T, huyện K, Hà Nội và ăn ở sinh sống thường xuyên từ đó đến ngày xác nhận 17/01/2022 là đúng, tại bản tự khai ngày 27/9/2022 và tại phiên tòa bà P thừa nhận việc ra khỏi nhà ngày 02/10/2022 là do ông L đánh bà, nên có căn cứ xác định bà P ông L không còn chung sống với nhau từ ngày 02/10/2021 là có căn cứ.

Đến ngày 21/12/2021 ông L đã gửi đơn ngăn chặn đến các cơ quan có thẩm quyền gồm: Văn phòng đăng ký đất đai Bình Định – chi nhánh M; Sở tư pháp tỉnh Bình Định; Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Định; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định; Sở tư pháp Hà Nội; Văn phòng công chứng Phan X để ngăn chặn việc giao dịch đối với 02 thửa đất trên thể hiện việc ông L có căn cứ cho rằng quyền lợi của mình bị xâm phạm khi ông không thể giao dịch được với bà P như lời ông trình bày là có căn cứ, phù hợp với việc bà P đã chuyển nhượng thửa đất số LK2-11 cho bà Lê Thị Lệ T ngày 27/12/2021 mà ông L không hề được biết, nên có cơ sở nhận định rằng ông L lo sợ quyền lợi của mình bị xâm phạm là có căn cứ. Việc ông L thể hiện rõ ý chí về hợp đồng ủy quyền gửi cho văn phòng công chứng Phan X, Tòa án thụ lý ngày 19/01/2022, Tòa án giao V báo thụ lý cho bà P nên xác định ngày ông L V báo cho bà P là ngày 19/01/2022, do luật không quy định thời gian phải V báo nên có căn cứ xác định ông L V báo cho bà P biết về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền là có căn cứ theo Điều 569 BLDS 2015.

Đối chất ngày 10/5/2022, đại diện bà P không trình bày nội dung có báo cho ông L việc chuyển nhượng đất không, thanh toán tiền cho ông L giá trị tài sản chung vợ chồng chưa thì đại diện bà P không trả lời, tại phiên tòa bị đơn trình bày khi chuyển nhượng có báo với ông L, khi nhận tiền thì phải trả lại em gái vì không phải tiền vợ chồng mà phải chia, là phù hợp với lời khai của đại diện bà T trình bày đã mua bán thửa số LK2-11 với bà P, đã thanh toán tiền với bà P xong. Về nghĩa vụ V tin cho người ủy quyền về nội dung thực hiện ủy quyền thì bà P không thực hiện nghĩa vụ cho ông L, ông L không biết việc bà P chuyển nhượng đất, chuyển nhượng bao nhiêu tiền. Lời khai của ông L có căn cứ vì ông L cho rằng giả sử bà P bán đất cho bà T giá hơn 400.000.000 đồng thì ông L cũng không bao giờ đồng ý, giả sử vợ chồng nhận mua giúp em hơn 1 tỷ 1 lô, giờ bán hơn 400.000.000 đồng 1 lô, thì không ai bù lỗ được, hơn nữa thời điểm bán cho bà T thì giá trị thật của lô đất qua tìm hiểu hơn 1 tỷ 1 lô. Bà P là người buôn bán, không ai buôn bán lỗ như thế, nên lời khai của ông L là có cơ sở để xem xét.

Nên có căn cứ xác định bà P đã chuyển nhượng thửa đất số LK2-11 mà không V tin cho ông L là bà P vi phạm khoản 1 Điều 565 BLDS 2015 là: "1. *Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó.."* là xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của người ủy quyền. Căn cứ khoản 1 Điều 569 BLDS 2015 quy định: *"……; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền biết một thời gian hợp lý*", về tình tiết ông L cho rằng bà P chặn máy, chặn ứng dụng nên ông không thể V tin mà phải liên lạc qua giúp việc và các con thì phù hợp với chứng cứ bà P xuất trình việc ông L nhắn với người giúp việc và các con những V tin liên quan đến bà P nên ông L không thể V báo trực tiếp với bà P về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền như ông L trình bày là có căn cứ. Hơn nữa, ngày 21/12/2021 ông L đã có văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền để chứng minh ý chí của ông L về việc không đồng ý ủy quyền cho bà P nữa vì có nguy cơ xâm phạm quyền lợi của ông, ngày 19/01/2022 Tòa án đã thụ lý và tống đạt V báo thụ lý ngay cho bà P nên xác định thời điểm ông L V báo cho bà P là ngày 19/01/2022 là có căn cứ. Luật không quy định thời hạn V báo, thời điểm phải V báo nên ông L yêu cầu tuyên bố đơn phương chấm dứt 02 hợp đồng ủy quyền theo khoản 1 Điều 569 BLDS 2015 là có căn cứ được chấp nhận.

[8]. Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Văn V, địa chỉ số 04 đường Nguyễn Thái D, phường Lê Hồng T, thành phố M, tỉnh Bình Định giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Chí L, bà T Thị P (ông L ủy quyền cho bà P bằng hợp đồng ủy quyền số 4550) và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Lệ T. Xét về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng, bà P bà T thừa nhận các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, việc chuyển nhượng thửa đất số LK2-11 là thật, đã giao tiền, nhận đất với nhau xong, nay các bên không tranh chấp gì hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập thành hợp đồng, nội dung hợp đồng đã được công chứng là đảm bảo đúng các quy định tại Điều 500, 501, 502 BLDS 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P và bà T đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như nhận định trên, do Hợp đồng ủy quyền số 4550 đã bị đơn phương chấm dứt vì ngày 21/12/2021 ông L đã có đơn ngăn chặn thể hiện ý chí không đồng ý ủy quyền, mà ngày 27/12/2021 bà P ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T là chủ thể chuyển nhượng đã vi phạm quyền được chuyển nhượng. Điều 503 BLDS 2015 quy định: "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của pháp luật*", hiện nay bà T chưa thực hiện việc đăng ký theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai Bình Định, chi

nhánh M vì Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh M đã trả lại hồ sơ vì chưa đủ điều kiện đăng ký, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông L tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà P và bà T vô hiệu là có căn cứ.

[9]. Xét yêu cầu của đại diện của bà T về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá bằng tiền để hoàn trả. Quá trình giải quyết vụ án, các bên không ai đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả, tại phiên tòa đại diện bà T yêu cầu, xét yêu cầu này không vượt quá yêu cầu khởi kiện theo Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 201, Điều 243 BLTTDS, cũng để giải quyết triệt để vụ án nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của bà T giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để giải quyết triệt để vụ án.

Xét thấy hợp đồng vô hiệu, căn cứ khoản 2 Điều 131 BLHS 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

Xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng chuyển nhượng là 404.000.000 đồng, bà P chỉ nhớ bán khoảng hơn 400.000.000 đồng, đại diện bà T nói không rõ là bao nhiêu chỉ biết hợp đồng ghi vậy vì bà không được bà T cho biết giá chuyển nhượng, đến nay cả bà P và bà T đều không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên HĐXX căn cứ vào giá trị ghi tại hợp đồng để xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà P phải trả lại bà T số tiền là 404.000.000 đồng; Bà T phải trả lại bà P và ông L thửa đất số LK2-11 khu đô thị mới L Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố M, tỉnh Bình Định là có căn cứ.

Tuy nhiên, giá trị quyền sử dụng đất hiện tại cao hơn giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng. Nên xác định các yếu tố để tuyên buộc người có lỗi phải chịu trách nhiệm đối với thiệt hại thực tế như sau:

Xác định lỗi: bà P là người có lỗi trong việc chuyển nhượng vì làm cho bà T lầm tưởng là mình có đầy đủ điều kiện chuyển nhượng đất, trong khi ông L ủy quyền định đoạt cho bà P nhưng nghĩa vụ bà P thực hiện ủy quyền phải V báo cho ông L, nếu bà P có V báo về giá bán cho ông L, quá lỗ so với giá mua thì ông L không đồng ý bán, bà P vẫn bán thể hiện ý chí của bà P cố tình bán mà không V tin cho chủ sở hữu biết, số tiền bán bà P đến nay vẫn giữ, nên xác định lỗi hoàn toàn thuộc bà P là có căn cứ

Xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Xét thấy bà P là người có lỗi, nên căn cứ tinh thần điểm b.3 khoản 2.4 mục I Nghị quyết 01/2003 bà P là người phải

chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp có sự chênh lệch giá, thì bên bán phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá cho bên mua là có căn cứ.

Xác định thiệt hại: Xác định giá trị chuyển nhượng là 404.000.000 đồng. Giá trị hiện nay là 101m2 x 22.000.000 đồng/m2 = 2.222.000.000 đồng. Lấy giá trị hiện tại trừ đi giá trị hợp đồng bằng tiền chênh lệch: 2.222.000.000 đồng – 404.000.000 đồng = 1.818.000.000 đồng. Xác định bà P có lỗi hoàn toàn nên bà P phải thanh toán trả bà T toàn bộ số tiền 1.818.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ lập luận trên, tuyên buộc bà P phải thanh toán trả bà T toàn bộ số tiền là 2.222.000.0000 đồng bao gồm số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền bồi thường thiệt hại; Bà T phải trả lại bà P ông L thửa đất số LK2-11 khu đô thị mới L Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố M, tỉnh Bình Định.

Do việc các bên chưa đăng ký đất đai, chưa đăng ký biến động tại Giấy chứng nhận nên không phải điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10] Đối với yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng là bà T Thị Lệ Q để làm rõ quan hệ sở hữu tài sản tranh chấp: Xét thấy bà P và người đại diện trình bày tại phiên tòa không thống nhất: Lúc trình bày 1 người, 1 nhóm người góp vốn, lúc thì là tiền của em đưa cho đi mua đất, chỉ đứng tên hộ, lúc thì toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc góp vốn, đứng tên hộ ở trong két ông L giữ, lúc thì nói là giấy đưa tiền bà Q cầm, chỉ có bản in chụp ảnh đưa tiền thì ở trong két mà không có bất cứ tài liệu nào chứng minh, quá trình giải quyết vụ án không trình bày, bà Q chưa từng đến Tòa trình bày về việc đó, ông L không thừa nhận, bà T người mua đất chưa bao giờ nghe thấy bà P đứng tên hộ, vì tiền bà T cũng thanh toán trực tiếp cho bà P nên không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của bà P và người đại diện tại phiên tòa. Sau này nếu có đủ tài liệu chứng minh có việc đưa tiền đứng tên hộ mà có phát sinh tranh chấp thì quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sở hữu tài sản khác với yêu cầu khởi kiện của ông L sẽ khởi kiện trong vụ án dân sự khác mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của bất cứ đương sự nào trong vụ án này, căn cứ Điều 200 BLTTDS bị đơn chỉ có quyền phản tố đến trước buổi công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không chấp nhận yêu cầu ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ nội dung này mà dành quyền cho bà P bà Q khởi kiện trong vụ án khác nếu có tranh chấp là có căn cứ.

[11] Xét việc người đại diện bà P đề nghị Tòa án buộc Văn phòng công chứng Lê Văn V đóng dấu *Giao dịch hoàn thành* vào Sổ đỏ: Nếu các bên có tranh chấp về thủ tục công chứng thì có quyền khởi kiện Văn phòng công chứng Lê Văn V trong 1 vụ án khác.

[12]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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. Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 quy định: "*b) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ*" nên bà P phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng với yêu cầu tuyên đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và 300.000 đồng với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bà T được chấp nhận, bà P là người phải thực hiện nghĩa vụ tài sản và bồi thường thiệt hại nên bà P sẽ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với toàn bộ nghĩa vụ này theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 là có căn cứ.

[13]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 201, các Điều 39, 68, 147, 200, 227, 271, 273, 277, 243, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 569, khoản 1 Điều 565, khoản 2 Điều 131, các Điều 429, 119, 562, 500, 501, 502, 503, 562 BLDS 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 55 của Luật công chứng năm 2014;

- Điểm 2.4 phần 2 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của TANDTC về giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;

-Khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 của 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí L đối với bà T Thị P về việc yêu cầu tuyên bố đơn phương chấm dứt 02 Hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ và 4550.2021/HĐUQ cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng Phan X, thành phố Hà Nội.

2. Xác định ông Nguyễn Chí L đơn phương chấm dứt 02 hợp đồng ủy quyền số 4549.2021/HĐUQ và 4550.2021/HĐUQ cùng ký ngày 06/9/2021 tại Văn phòng công chứng Phan X, thành phố Hà Nội từ ngày Tòa án thụ lý vụ án 19/01/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí L với bà T Thị P về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Văn V, địa chỉ số 04 đường Nguyễn Thái D, phường Lê Hồng T, thành phố M, tỉnh Bình Định giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Chí L, bà T Thị P (Ông Nguyễn Chí L đã ủy quyền cho bà T Thị P theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4550) với bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Lệ T là vô hiệu

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021, số công chứng 005244 quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Văn V, địa chỉ số 04 đường Nguyễn Thái D, phường Lê Hồng T, thành phố M, tỉnh Bình Định giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Chí L, bà T Thị P (Ông Nguyễn Chí L đã ủy quyền cho bà T Thị P theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4550) và bên nhận chuyển nhượng bà Lê Thị Lệ T là vô hiệu.

5. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc bà T Thị P phải trả lại bà Lê Thị Lệ T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 404.000.000 đồng.

+ Buộc bà Lê Thị Lệ T phải trả lại bà T Thị P, ông Nguyễn Chí L thửa đất số LK2-11 khu đô thị mới L Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố M, tỉnh Bình Định.

+ Buộc bà T Thị P phải bồi thường cho bà Lê Thị Lệ T số tiền thiệt hại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 1.818.000.000 đồng

Tổng số tiền bà T Thị P phải thanh toán trả bà Lê Thị Lệ T là 2.222.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Không chấp nhận Đơn phản tố nộp ngày 27/9/2022 của bà T Thị P về việc bà T Thị Lệ Q góp vốn mua 02 thửa đất LK2-11 và LK2-12 khu đô thị mới L Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố M, tỉnh Bình Định. Dành quyền khởi kiện cho bà T Thị P trong 1 vụ án khác nếu có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản.

7. Về án phí:

+ Bà T Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm với yêu cầu tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền + 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm

với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu + 76.440.000 đồng án phí yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tổng bà P phải chịu là 77.040.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả ông Nguyễn Chí L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo B lai số AA/2020/0073047 ngày 19/01/2022 tại Chi cục THADS huyện K, Hà Nội.

8. Về quyền kháng cáo: Báo cho ông Nguyễn Chí L có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Báo cho bà T Thị P, bà Lê Thị Lệ T vắng mặt khi tuyên án, Văn phòng công chứng Phan X, Văn phòng công chứng Lê Văn V vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND h. K;
- Chi cục THADS h. K;
- TANDTP Hà Nội;
- VKSNDTP Hà Nội;
- Cổng V tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Vũ Thiên Hương