TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN T** TỈNH LONG AN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 101/2023/DS-ST Ngày: 26 - 10 - 2023 V/v "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thật

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Lý
2. Ông Võ Thành Trung

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Văn Vĩnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1953;

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Phùng Nhựt Tr, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X: Luật sư Trần Mộng H – Văn phòng Luật sư Trần Mộng H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1977; Địa chỉ theo đơn khởi kiện: Số 288 Cao Lỗ, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ hiện nay: Số 212 Lô A, chung cư Sư Vạn Hạnh, Phường 9, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 374A đường Tỉnh lộ 827, Phường 7, thành phố A, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Liên: Ông Trần Văn C1, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 84 đường Ng, Phường 4, thành phố A, tỉnh Long An.

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

+ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp Q, xã P, huyện Ch, tỉnh Long An.

+ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An; Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tùng C – Chủ tịch UBND huyện.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai văn Th – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

+ Văn phòng công chứng Lê Văn V; Địa chỉ: đường Lê Văn T2, khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn V – Trưởng văn phòng.

+ Văn phòng công chứng B; Địa chỉ: 154 – 155 Nguyễn Văn S, ấp L1, xã Ph, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Tuấn T1 – Trưởng văn phòng.

Ngày 24/10/2023, bà X, ông Tr, ông C1, Luật sư Huyền có mặt; bà H1, bà C, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Lê Văn V và Văn phòng công chứng B vắng mặt.

Ngày 26/10/2023, bà X, ông Tr, Luật sư Huyền có mặt; ông C1, bà H1, bà C, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Lê Văn V và Văn phòng công chứng B vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Huỳnh Thị X: Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Huỳnh Thị X do ông Phùng Nhựt Tr đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 19/9/2018, bà X có vay của bà Nguyễn Thị Thu H1 số tiền 200.000.000 đồng, khi vay làm giấy vay tiền, thời hạn vay tiền là 02 năm. Cùng với thời điểm vay tiền thì bà X với bà H1 có làm hợp đồng ủy quyền là bà X thế

chấp cho bà H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 708366 do UBND huyện T cấp ngày 04/6/2018, đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ 5-1; địa chỉ: Cụm DCVL khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An, diện tích 100m^2 mục đích sử dụng đất ở tại đô thị. Gắn liền với thửa đất là nhà ở diện tích xây dựng 80m^2. Khi ký hợp đồng ủy quyền với bà H1 thì bà X không giao nhà đất cho bà H1 mà vẫn sinh sống trên đất. Vào khoảng tháng 3/2019, bà X có khả năng trả số tiền vay cho bà H1 để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H1 không đồng ý, bà H1 không chịu nhận tiền và không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X. Bà X nhận thấy, việc ký hợp đồng ủy quyền cho bà H1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà X và bà H1. Do đó, bà X xác định yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà X và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã xác lập ngày 19/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn V,3 số công chứng 4913, quyển số 33TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Kim C đã xác lập ngày 06/10/2018 tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 8935, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 204, tờ bản đồ 5-1, diện tích 100m^2 và tài sản gắn liền với đất diện tích 80m^2 tọa lạc tại Cụm Dân cư vượt lũ khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do bà Huỳnh Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ký kết chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Kim L ngày 11/10/2018 tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 9097, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà X xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng do phía bà H1 không có yêu cầu.

Đề nghị của bị đơn – bà Nguyễn Thị Kim L: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim L do ông Trần Văn C1 trình bày:

Vào năm 2018, bà Liên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 204 tờ bản đồ số 5-1, diện tích 100m^2 và nhà trên đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Người chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim C, giá chuyển nhượng nhà và đất là 800.000.000 đồng, bà Liên đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà C. Về trình tự thủ tục lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, bà Liên đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CP 752712 ngày 04/01/2019.

Trước đây bà Liên nộp đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký tên của bà H1 trong giấy nhận tiền ngày 19/9/2018. Nay ông C1 đại diện theo ủy quyền của bà Liên xác định bà Liên rút lại yêu cầu giám định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C1 đại diện theo ủy quyền của bà Liên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X, cụ thể không đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 204, tờ bản đồ 5-1, diện tích 100m^2 và tài sản gắn liền với đất diện tích 80m^2 tọa lạc tại Cụm Dân cư vượt lũ khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do bà Huỳnh Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ký kết chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Kim L ngày 11/10/2018 tại Văn phòng công chứng B.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X thì bà Liên xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà Liên trong vụ án này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do bà Liên đứng tên hiện bà Liên đang giữ.

Đề nghị của bị đơn – bà Nguyễn Thị Thu H1: Bà H1 đã được Tòa án nhân dân huyện T triệu tập hợp lệ đúng quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến hay văn bản đề nghị gửi cho Tòa án.

Đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim C: Bà C đã được Tòa án nhân dân huyện T triệu tập hợp lệ đúng quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến hay văn bản đề nghị gửi cho Tòa án.

Đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện T: Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T xác định: Việc cấp quyền sử dụng đất thửa đất số 204 tờ bản đồ số 5-1, diện tích 100m^2 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị Kim L được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, UBND huyện T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Lê Văn V:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Lê Văn V có văn bản trình bày ý kiến: Việc công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị X với bà Nguyễn Thị Thu H1 là đúng quy trình công chứng và đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng không nhận bất kỳ văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền.

Đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng B: Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng B có văn bản trình bày ý kiến:

Hợp đồng ủy quyền số 08935, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2018 đối với diện tích 100m^2 đất ở tại đô thị (ODT) và nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 80m^2 tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL708366, số vào sổ CH03333 do UBND huyện cấp ngày 04/6/2018 được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định, đúng yêu cầu của các bên đương sự, trong phạm vi ủy quyền và thuộc thời hạn ủy quyền.

Hợp đồng chuyển nhượng số 09097, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2018 đối với diện tích 100m^2 đất ở tại đô thị (ODT) và nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 80m^2 tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL708366, số vào sổ CH03333 do UBND huyện cấp ngày 04/6/2018 được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định, đúng yêu cầu của các bên đương sự.

Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng theo các căn cứ pháp lý vô hiệu hay căn cứ vào việc vi phạm hợp đồng của các bên hoặc căn cứ để hủy hợp đồng thì Văn phòng công chứng không rõ. Vì vậy, Văn phòng công chứng B đề nghị Tòa án căn cứ theo thực tiễn khách quan của vụ việc, chứng cứ của các bên cung cấp và thỏa thuận của các bên, theo quy định của Điều 133 của Bộ luật Dân sự để giải quyết vụ kiện bảo vệ bên thứ ba ngay tình cũng như xem xét bên vi phạm hợp đồng (nếu có) của các bên để giải quyết cũng như xem xét hậu quả của bên vi phạm hợp đồng (nếu có).

- *Người làm chứng - bà Võ Thị Mỹ Huệ trình bày:* Vào ngày 19/9/2018, bà Huệ có chở mẹ chồng là bà Huỳnh Thị X đến Văn phòng công chứng Lê Văn V. Tại đây, bà Huệ có ký vào văn bản do Văn phòng công chứng đánh máy và soạn sẵn, do bà Huệ nghĩ là ký tên để bà X nhận được tiền vay nên không đọc lại văn bản. Sau này, bà Huệ mới biết đó là hợp đồng ủy quyền.

Các tình tiết của vụ án:

- Những nội dung các đương sự thống nhất:

Người đại diện theo ủy quyền của bà X và người đại diện theo ủy quyền của bà Liên thống nhất: Trên thửa đất 204 nêu trên có căn nhà cấp 4, diện tích sàn: 80m^2, kết cấu: Móng cột, đà BTCT, tường xây gạch, nền lát gạch, mái lợp tole do bà X đang sinh sống, quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Thống nhất hiện trạng đất và tài sản trên đất vẫn do bà X sinh sống, sử dụng. Thống nhất xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Liên đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

Các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp như tại biên bản phiên họp kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án nhân dân huyện T.

- Những nội dung các đương sự không thống nhất:

Bà X yêu cầu Tòa án giải quyết: Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị X và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã xác lập ngày 19/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn V; Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Kim C đã xác lập ngày 06/10/2018 tại Văn phòng công chứng B; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 204, tờ bản đồ 5-1, diện tích 100m^2 và tài sản gắn liền với đất diện tích 80m^2 tọa lạc tại Cụm Dân cư vượt lũ khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do bà Huỳnh Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ký kết chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Kim L ngày 11/10/2018 tại Văn phòng công chứng B. Ông Trần Văn C1 đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kim L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 19/9/2018, bà X vay của bà H1 số tiền 200.000.000đồng, bà X có ký hợp đồng vay tiền, thỏa thuận thời hạn vay, bà H1 và bà X cùng ký tên vào giấy vay tiền. Tại thời điểm ký giấy vay tiền thì bà X có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 204 do bà X đứng tên để thế chấp, bảo đảm cho việc vay tiền. Tuy nhiên, các bên không ký hợp đồng thế chấp mà ký hợp đồng ủy quyền. Như vậy, hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 19/9/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Văn V giữa bà X và bà H1 là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

Bà H1 ủy quyền cho bà C nhưng không được sự đồng ý của bà X, bà H1 không báo cho bà X biết việc ủy quyền cho bà C nên đã vi phạm Điều 564 của Bộ luật Dân sự. Do đó, giao dịch dân sự bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà Liên nhận chuyển nhượng đất do bà C đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng, như vậy, bà Liên biết nhà và đất là của bà X. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết nhưng bà X không biết việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là đã xâm phạm quyền lợi của bà X, vi phạm vào khoản 4 Điều 3 và điểm b, c khoảng 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự, dẫn đến giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, không thể xác định bà Liên là ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X.

Ông Trần Văn C1 đại diện theo ủy quyền của bà Liên xác định: Bà X ủy quyền cho bà H1, bà H1 ủy quyền cho bà C và bà C đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Liên là đúng quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Liên là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

** Đối với hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị X và bà Nguyễn Thị Thu H1:* Ngày 19/9/2018, bà X và bà H1 có xác lập giao dịch vay tài sản theo giấy nhận nợ mà 02 bên ký kết thì bà X vay của bà H1 số tiền 200.000.000đồng, thời hạn vay là 02 năm, có đáo hạn thêm 06 tháng hết thời hạn theo thỏa thuận bà X không trả tiền thì bà H1 sẽ định đoạt tài sản trên. Bà X có thế chấp cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng không làm thủ tục thế chấp (chỉ đưa giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất bản gốc) cùng ngày hai bên xác lập hợp đồng ủy quyền với nội dung bà X ủy quyền cho bà H1 được toàn quyền thay mặt và nhân danh bà X " …, chuyển nhượng, mua bán, cho thuê, ủy quyền lại…". Như vậy, có cơ sở để xác định hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2018 giữa bà X và bà H1 là giả tạo nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản với số tiền 200.000.000đồng. Căn cứ Điều 124 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng ủy quyền giữa bà X và bà H1 xác lập ngày 19/9/2018, số công

chứng 4913, quyển số 03TP/CC – SCC-HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lê Văn V vô hiệu. Do hợp đồng ủy quyền giữa bà X và bà H1 vô hiệu nên hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 với bà Nguyễn Thị Kim C vô hiệu.

** Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C (người được ủy quyền lại) với bà Nguyễn Thị Kim L:*

Do hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 với bà Nguyễn Thị Kim C bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị Kim C (người được ủy quyền lại) với bà Nguyễn Thị Kim L bị vô hiệu, xét về mặt ngay tình thì kể từ thời điểm nhận chuyển nhượng tới thời điểm bà X khởi kiện ra Tòa án thì bà Liên không có bất cứ hành vi nào liên hệ với bà X để yêu cầu giao tài sản đã chuyển nhượng, mọi thông tin về tài sản chỉ xem trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X giao cho bà H1 và bà H1 giao cho bà C để chuyển nhượng cho bà Liên. Đồng thời, theo hợp đồng chuyển nhượng thì 02 bên chuyển nhượng với giá là 50.000.000đồng (quyền sử dụng đất) và 50.000.000đồng giá tài sản (nhà ở) gắn liền với đất nhưng giá thực tế hai bên thỏa thuận với giá là 800.000.000đồng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng số 09097, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2018 đối với diện tích 100m^2, đất ở tại đô thị (ODT) và nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 80m^2 tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL708366, số vào sổ CH03333 do UBND huyện cấp ngày 04/6/2018 vi phạm pháp luật (thỏa thuận nhằm giảm tiền thuế phải nộp). Do đó nội dung của hợp đồng vi phạm Điều 12 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 501 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên nói trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch liên quan đến thửa đất số 204 tờ bản đồ số 5-1, diện tích 100m^2 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Đo dó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của

Tòa án nhân dân huyện T theo Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Bà Huỳnh Thị X khởi kiện được xác định là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Kim L được xác định là bị đơn; bà Nguyễn Thị Kim C, Uỷ ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện T, Văn phòng công chứng (viết tắt: VPCC) Lê Văn V, Văn phòng công chứng B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc uỷ quyền của các đương sự hợp lệ nên được chấp nhận.

[3] Về việc giải quyết vắng mặt của đương sự: Bà H1 và bà C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai; người đại diện của UBND huyện T; người đại diện hợp pháp của VPCC Lê Văn V và VPCC Bến Lức đó đơn đề nghị được giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị X và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã xác lập ngày 19/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn V đối với thửa đất số 204 tờ bản đồ số 5-1, diện tích 100m^2 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Phía nguyên đơn do luật sư và người đại diện theo ủy quyền xác định ngày 19/9/2018, bà X có vay tiền của bà Nguyễn Thị Thu H1, khi vay làm giấy vay tiền, thời hạn vay tiền là 02 năm. Cùng với thời điểm vay tiền thì bà X thế chấp cho bà H1 thửa đất số 204, tờ bản đồ 5-1 nêu trên để đảm bảo số tiền vay. Bà X có ký văn bản ủy quyền tại Văn phòng công chứng Lê Văn V, trong hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2018 thể hiện thời hạn ủy quyền là 02 năm. Bà H1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến phản bác lời trình bày của phía nguyên đơn. Như vậy, hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa Xem với bà H1 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị X và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã xác lập ngày 19/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn V đối với thửa đất số 204 tờ bản đồ số 5-1 là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[4.2] Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 với bà Nguyễn Thị Kim C đã xác lập ngày ngày 06/10/2018 tại Văn phòng công chứng B đối với thửa đất số 204 tờ bản đồ số 5-1, diện tích 100m^2 tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do bà Huỳnh Thị X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như đã phân tích tại mục [4.1] nêu

trên, hợp đồng ủy quyền giữa bà X và bà H1 được xác định là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Thời hạn ủy quyền là 02 năm, nhưng sau khi ký hợp đồng ủy quyền (ngày 19/9/2018) thì đến ngày 06/10/2023, bà H1 đã ký hợp đồng ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Kim C. Theo hợp đồng ủy quyền ký kết ngày 19/9/2018 thì bên nhận ủy quyền phải thông báo kết quả thực hiện công việc ủy quyền cho bên ủy quyền biết nhưng bà H1 ủy quyền lại cho bà C lại không thông báo cho bà X biết. Xét thấy, hợp đồng ủy quyền giữa bà X và bà H1 vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng ủy quyền giữa bà H1 với bà C cũng bị vô hiệu.

[4.3] Đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 204, tờ bản đồ 5-1, diện tích 100m^2 và tài sản gắn liền với đất diện tích 80m^2 tọa lạc tại Cụm Dân cư vượt lũ khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do bà Huỳnh Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ký kết chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Kim L ngày 11/10/2018 tại Văn phòng công chứng B. Người đại diện theo ủy quyền của bà Liên xác định hai bên thỏa thuận giá nhận chuyển nhượng là 800.000.000đồng, bà Liên đã giao đủ tiền cho bà C vào ngày 08/3/2019. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà C đại diện ký với bà Liên được xác lập và công chứng tại Văn phòng công chứng B, giá nhận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đồng đối với đất và 50.000.000đồng đối với nhà trên đất. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Liên xác định, việc ghi số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá nhận chuyển nhượng thực tế là nhằm mục đích giảm tiền nộp thuế. Như vậy, thỏa thuận của các bên đã vi phạm Điều 12 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 501 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời, từ khi bà Liên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 204 nêu trên thì phía bà C cũng như bà X vẫn chưa giao nhà đất cho bà Liên. Bà C ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Liên dựa trên cơ sở người có quyền sử dụng đất ủy quyền, nhưng khi bà C ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Liên, không có căn cứ thể hiện bà C có thông báo cho bà H1, đồng thời bà H1 không thông báo cho bà X kết quả thực hiện việc ủy quyền, bà X cũng không nhận được số tiền 800.000.000đồng mà bà Liên nhận chuyển nhượng đất. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà C xác lập với bà Liên là không đúng với ý chí của bà X, bà X không biết việc chuyển nhượng và không nhận được tiền chuyển nhượng đất. Trên thực tế, toàn bộ thửa đất 204 nêu trên và tài sản trên đất vẫn đang sinh sống ổn định và do bà X quản lý, sử dụng. Như vậy, các bên chỉ xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mặt thủ tục giấy tờ, không tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất theo quy định của

pháp luật. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, bà Liên không sử dụng đất mà vẫn do bà X quản lý, sử dụng nên không thể xem bà Liên là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật Dân sự. Đồng thời, hợp đồng ủy quyền giữa bà X với bà H1 và giữa bà H1 với bà C đã bị vô hiệu như đã phân tích tại mục [4.1] và [4.2]. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 204 nêu trên giữa người được ủy quyền với bà Liên tại Văn phòng công chứng B vào ngày 11/10/2018 là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về giải quyết hậu quả khi vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2018, hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/20218 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018:

[5.1] Hợp đồng ủy quyền ngày 19/9/2018 khi bị vô hiệu thì giao dịch vay tài sản giữa bà X với bà H1 vẫn có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Phía nguyên đơn xác định nếu bà H1 có yêu cầu đối với số tiền vay thì bà X đồng ý trả tiền cho bà H1. Tuy nhiên, bà H1 không có yêu cầu nên đề nghị giải quyết bằng vụ án khác. Xét thấy, bà H1 không có yêu cầu Tòa án giải quyết về khoản tiền vay ngày 19/9/2018 của bà X trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5.2] Hợp đồng ủy quyền ngày 06/10/2018 bị vô hiệu, bà C và bà H1 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không trình bày ý kiến, không yêu cầu giải quyết hậu quả đối với hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

[5.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, giao dịch trên thực tế bà X không nhận được tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 204, bà Liên cũng chưa nhận đất để quản lý, sử dụng. Bà C là người thực tế nhận tiền của bà Liên nhưng bà C vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án; người đại diện theo ủy quyền của bà Liên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 204 nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu thì bà Liên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả khi vô hiệu hợp đồng trong vụ án này.

Do đó, đối với các hợp đồng nêu trên bị vô hiệu thì các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác, nếu các đương sự có phát sinh tranh chấp.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Huỳnh Thị X.

Hiện tại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Kim L đang giữ. Do đó, buộc bà Liên có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 204 nêu trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà Liên không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Bà X có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà bà X đang sử dụng tại thửa đất số 204, tờ bản đồ 5-1, diện tích 100m^2 và nhà ở, diện tích xây dựng 80m^2; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

[7] Đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với phân tích nêu trên nên có căn cứ chấp nhận.

[8] Đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Về chi phí tố tụng: Bà X tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.000.000đồng và đã chi phí xong nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Về án phí: Bà Huỳnh Thị X tự nguyện chịu số tiền 900.000đồng án phí đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng (03 hợp đồng) được chấp nhận. Bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 123, 124, 131 và Điều 133 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016 của Uỷ 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 bà Huỳnh Thị X về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Huỳnh Thị X và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã xác lập ngày 19/9/2018 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn V, số công chứng 4913, quyển số 33TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Kim C đã xác lập ngày 06/10/2018 tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 8935, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 204, tờ bản đồ 5-1, diện tích 100m^2 và tài sản gắn liền với đất diện tích 80m^2 tọa lạc tại Cụm Dân cư vượt lũ khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do bà Huỳnh Thị X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được ký kết chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Nguyễn Thị Kim L ngày 11/10/2018 tại Văn phòng công chứng B, số công chứng 9097, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà Nguyễn Thị Kim L có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 752712, số vào sổ cấp GCN: CS03679 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 04/01/2019 đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5-1, diện tích 100m^2 và nhà ở, diện tích xây dựng 80m^2 tọa lạc tại Cụm Dân cư vượt lũ khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà Liên không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Bà X có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đang sử dụng tại thửa đất số 204, tờ bản đồ 5-1, diện tích

100m^2 và nhà ở, diện tích xây dựng 80m^2; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Bà X tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 9.000.000đồng và đã chi phí xong nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

3. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị X chịu số tiền 900.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nọp sung vào ngân sách Nhà nước.

Bà Nguyễn Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Toà án niêm yết bản án.

5. Về việc thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định này 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, 7a, 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:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện T;
- CC THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ; án văn.

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

Nguyễn Thị Thật