TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2024/DS-ST
Ngày: 31/01/2024
"Về 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 THÀNH PHỐ H, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Tân, bà Nguyễn Thị Bích Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hồng- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Trần Thị Hải Yến- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2023/TLST-DS ngày 06/11/2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2024/QĐXXST-DS ngày 19/01/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1960; Nơi cư trú: Số A ngõ F phố B, phường Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Tạ Thị T, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Số A (nay là số B) đường T, khu A, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đoàn Trinh Đông N**,** sinh năm 1958; Nơi cư trú: Số A ngõ F phố B, phường Q, thành phố H, tỉnh Hải Dương (có mặt).

3.2. Ông Hoàng Ngọc C, sinh năm 1946; Nơi cư trú: Số C phố N, tổ B, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình (vắng mặt).

3.3. Anh Hoàng Ngọc P, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Số C N, tổ B, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình (vắng mặt).

3.4. Chị Hoàng Thị L, sinh năm 1974; Nơi cư trú: Số C đường Đ, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.5. Chị Hoàng Thị P1, sinh năm 1982; Nơi cư trú: 2/12/3/1A đường B, khu phố D, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3.6. Phòng C2 **tỉnh Hải Dương**; Địa chỉ: Số I B, phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nam P2- Trưởng phòng công chứng (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Phạm Xuân C1, sinh năm 1955; Nơi cư trú: Số A (nay là số B) đường T, khu A phường T, thành phố H, tỉnh Hải Dương (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình làm việc với Tòa án, nguyên đơn bà*** Nguyễn Thị B ***trình bày***: Năm 2010, bà và chồng là ông Đoàn T1 Đông Nam có nhận chuyển nhượng thửa đất số 33, tờ bản đồ số QH-05, diện tích 60 m^2, loại đất ở đô thị, tại địa chỉ: Lô C, khu đô thị M, phường T (nay phường T), thành phố H của bà Tạ Thị T với giá 577 triệu đồng. Khi chuyển nhượng, bà đại diện một mình cùng với bà T ký giấy đặt cọc ngày 30/4/2010, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2010 nhưng không công chứng, chứng thực mà thực tế các bên làm thủ tục công chứng hợp đồng uỷ quyền ngày 04/5/2010 tại Phòng công chứng số A tỉnh Hải Dương. Nội dung uỷ quyền là bà được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất trên, thời hạn uỷ quyền kể từ ngày 04/5/2010 cho đến 3/4/2020. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất, bà được biết thửa đất này bà T được ông Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị T2 uỷ quyền chuyển nhượng. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng, giao nhận đất và giấy tờ kèm theo giữa bà và bà T đã thực hiện xong kể từ ngày ký hợp đồng uỷ quyền. Sau đó, bà đã làm nán tôn chứa đồ đạc và quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay. Nay, bà không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do thời hạn uỷ quyền đã hết mà không thương lượng được với bà T và ông C. Nên bà phải khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết:

+ Huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền lập ngày 04/5/2010 giữa bà và bà Tạ Thị T được công chứng tại Phòng công chứng số A tỉnh Hải Dương số công chứng 366, quyển số 08;

+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2010 giữa bà và bà Tạ Thị T; xác nhận bà và ông Đoàn T1 Đông Nam có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số QH-05, diện tích 60 m^2, loại đất ở đô thị, tại địa chỉ: Lô C, khu đô thị M, phường T, thành phố H và các công trình, tài sản gắn liền với đất.

*** Bị đơn bà** Tạ Thị T **trình bày:** Nguồn gốc thửa đất mà bà chuyển nhượng cho bà B vào ngày 02/5/2010 là do ông Hoàng Ngọc C, bà Nguyễn Thị T2 uỷ quyền cho bà được quyền định đoạt, chuyển nhượng thửa đất, theo hợp đồng uỷ quyền giữa ông C, bà T2 với bà T ký công chứng vào ngày 03/4/2010 tại Phòng C2 tỉnh Hải Dương. Hợp đồng uỷ quyền này là hợp pháp. Sau đó, bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà B với giá 577 triệu đồng, theo giấy đặt cọc ngày 30/4/2010 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2010. Hai bà không làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng mà làm hợp đồng uỷ quyền công chứng vào ngày 04/5/2010 tại Phòng C2 tỉnh Hải Dương. Đến nay, các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng. Bà đã bàn giao nhà đất, các giấy tờ đất bản gốc cho bà B. Bà B đã thanh toán đủ tiền cho bà. Hiện, bà B đang quản lý, sử dụng thửa đất. Nay, bà không có ý kiến, yêu cầu gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

đã ký với bà B và xác nhận thửa đất trên là tài sản của bà B, bà không còn quyền lợi. Bà không tranh chấp với bà B, đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông** Đoàn Trinh Đông N **trình bày:** Việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà Nguyễn Thị B- vợ ông là đúng sự thật. Để cho thuận tiện nên ông để mình bà B đại diện làm thủ tục chuyển nhượng và đứng tên. Nay, vợ chồng ông đều xác định tài sản này là tài sản chung của vợ chồng, đang quản lý, sử dụng. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông** Hoàng Ngọc C**, anh** Hoàng Ngọc P**, chị** Hoàng Thị L **và chị** Hoàng Thị P1 **trình bày**: Bà Nguyễn Thị T2 là vợ của ông Hoàng Ngọc C. Bà T2 chết ngày 26/10/2016. Hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 gồm ông C và các con bà T2 là anh Hoàng Ngọc P, chị Hoàng Thị P1 và chị Hoàng Thị L. Ông C và các con của bà T2 đều xác nhận nguồn gốc thửa đất mà nguyên đơn đang khởi kiện là tài sản hợp pháp của ông C và bà T2. Tài sản này không còn là tài sản của ông C, bà T2 kể từ ngày ông C, bà T2 ký hợp đồng uỷ quyền với bà T được công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hải Dương vào ngày 03/4/2010. Nay, ông C và các con bà T2 không tranh chấp, không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất mà nguyên đơn đang khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 01 tỉnh Hải Dương do người đại diện trình bày:** Thủ tục công chứng hợp đồng uỷ quyền liên quan đến thửa đất đang tranh chấp giữa các bên có liên quan đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nếu hợp đồng uỷ quyền lập ngày 04/5/2010 vô hiệu hoặc huỷ bỏ thì công chứng viên, phòng công chứng không có lỗi, đề nghị Toà án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin giải quyết vắng mặt.

*** Người làm chứng ông** Phạm Xuân C1 **trình bày:** Vợ ông là bà Tạ Thị T ký hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất đang tranh chấp, ông không biết và không tham gia. Vì đây là tài sản riêng của bà T, ông không có quyền lợi gì với tài sản này.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N vẫn giữ nguyên các ý kiến, yêu cầu đã trình bày, đều xác nhận bản chất của sự việc là bà B và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau, không phải là uỷ quyền. Nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng uỷ quyền công chứng ngày 04/5/2010 vô hiệu. Do không bị thiệt hại gì về tài sản khi hợp đồng uỷ quyền vô hiệu nên các đương sự không yêu cầu Toà án giải quyết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương phát biểu quan điểm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa tiến hành thụ lý, thu thập tài liệu chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát theo đúng quy định tại

Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS). Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) tuân thủ đúng quy định về trình tự tại phiên tòa sơ thẩm của BLTTDS. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Ý kiến về giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền lập ngày 04/5/2010 được công chứng tại Phòng C2 tỉnh Hải Dương giữa bà T và bà B; Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2010 giữa bà B và bà T; xác nhận bà B và ông N có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số QH-05, diện tích 60 m^2, loại đất ở đô thị, tại địa chỉ: Lô C, khu đô thị M, phường T, thành phố H và các công trình, tài sản gắn liền với đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng*: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà và có đơn, có ý kiến bằng văn bản đề nghị được giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 228 của BLTTDS, HĐXX quyết định xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. *Về nguồn gốc diện tích đất*: Các đương sự đều thống nhất trình bày nguồn gốc thửa đất số 33, tờ bản đồ số QH-05, diện tích 60 m^2, tại địa chỉ: Lô C, khu đô thị M, phường T (nay phường T), thành phố H thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Ngọc C và bà Nguyễn Thị T2. Trình bày của các đương sự phù hợp với tài liệu do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 626148 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 05/8/2009 đứng tên ông C, bà T2. Vì vậy có cơ sở xác định ông C, bà T2 là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp.

[3]. *Về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất*: Ngày 03/4/2010, ông C, bà T2 ký Hợp đồng ủy quyền với nội dung ủy quyền cho bà T được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất số 33 nói trên; thời hạn ủy quyền là 10 năm, kể từ ngày 03/4/2010; bà T được ủy quyền lại cho người thứ ba. Hợp đồng uỷ quyền này được công chứng tại Phòng công chứng số A tỉnh Hải Dương. Nay, các đương sự đều không tranh chấp hợp đồng này và xác định hợp đồng uỷ quyền ngày 03/4/2010 là hợp pháp. Nên có cơ sở xác định bà T được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

[4]. *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Ngày 30/4/2010, ông N, bà B đặt cọc cho bà T để nhận chuyển nhượng thửa đất, giá trị quyền sử dụng đất là 577 triệu đồng. Ngày 02/5/2010, bà T và bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định của pháp luật. Các bên đều xác nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà B đã thanh toán đủ số tiền 577 triệu đồng cho bà T; bà T đã bàn giao quyền sử dụng đất cùng giấy tờ đất cho bà B; quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà B, ông N. Như vậy, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà T và vợ chồng bà B, ông N là có thật và đã

thực hiện xong. Hợp đồng uỷ quyền giữa bà B và bà T được công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Hải Dương vào ngày 04/5/2010 được thiết lập sau thời điểm chuyển nhượng (ngày 02/5/2010) là hợp đồng giả tạo, che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng uỷ quyền này vô hiệu, căn cứ Điều 129 BLDS năm 2005.

Nay, bà T2 đã chết, bố con ông C đều xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất mà bà T đã chuyển nhượng cho bà B. Ông C1 là chồng bà T không có quyền lợi gì với thửa đất. Bà T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà B trong thời hạn của hợp đồng uỷ quyền giữa ông C, bà T2 với bà T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/5/2010 không công chứng, chứng thực hợp đồng tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức của hợp đồng, quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS năm 2005. Nhưng, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền thanh toán, bên nhận chuyển nhượng đã nhận và quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất. Bà T, bố con ông C không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng về việc chuyển nhượng Lô 33.36 khu đô thị mới phía tây, phường T (nay phường T), thành phố H, đề ngày 02/5/2010; công nhận bà B, ông N có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nói trên.

Về hậu quả hợp đồng uỷ quyền vô hiệu: Do bản chất sự việc là các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay đã thực hiện xong nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng này đã được công nhận hiệu lực. Hợp đồng uỷ quyền vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không gây thiệt hại cho các bên có liên quan nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5]. *Về án phí*: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bị đơn được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí và tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ không yêu cầu Toà án giải quyết nên Toà án không xem xét giải quyết những nội dung này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sựLuật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án. Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích .

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng uỷ quyền giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tạ Thị T được Phòng công chứng số 01 tỉnh Hải Dương công chứng vào ngày 04/5/2010, tại số C, quyển số 08;

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng về việc chuyển nhượng Lô C khu đô thị M, phường T (nay là phường T), thành phố H, đề ngày 02/5/2010 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tạ Thị T.

- Xác nhận diện tích 60m^2 đất và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất, thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ QH -05, địa chỉ thửa đất: Lô 33.36 Khu đô thị mới phía Tây, phường T (nay phường T), thành phố H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị B và ông Đoàn Trinh Đông N *(giấy tờ về tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng số A0 626148 do* Ủy ban nhân dân thành phố H *cấp ngày 05/8/2009 đứng tên ông* Hoàng Ngọc C *và bà* Nguyễn Thị T2*).*

[2]. Về án phí: Bà Tạ Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[3]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc ngày niêm yết bản án./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Văn phòng.

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

Vũ Thị Hà