| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số 168/2023/DS-PT
Ngày 19 - 9 - 2023
*V/v "Đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các Thẩm phán:* Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Đặng Đức Hào

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 143/2023/TLPT-DS ngày 17/7/2023 về việc *"Đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 28-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2023/QĐ-PT ngày 03-8-2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 186/2023/QĐ-PT ngày 28-8-2023 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

Bà Võ Thị Y, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*2. Bị đơn:*

Bà Trần Thị T, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C N, Phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Đỗ Quốc Q, sinh năm 1996; địa chỉ: C đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

và ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1998; địa chỉ: C đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Lê Hồng H, sinh năm 1983 (vắng mặt) và bà Chu Thị Út Q1, sinh năm 1990 (có mặt) – Luật sư thuộc H3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

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

3.1. Văn phòng C1;

Địa chỉ: Số H đường T, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Phi H1, Chức vụ: Trưởng văn phòng (vắng mặt).

3.2. Văn phòng C2;

Địa chỉ: Đường H, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Xuân T2, Chức vụ: Trưởng văn phòng (vắng mặt).

3.3. Công ty TNHH D;

Địa chỉ: Số B Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật*: Bà Phạm Thị Quỳnh N – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

3.4. Ông Đinh Vĩnh C, sinh năm 1975 (có mặt) và bà Phan Thị Viễn P, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E đường N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*4. Người kháng cáo:*

4.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1980; là bị đơn trong vụ án;

4.2. Ông Đinh Vĩnh C, sinh năm 1975; là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 18-7-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – bà* Võ Thị Y *và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17/6/2022, bà Võ Thị Y và bà Trần Thị T ký hợp đồng ủy quyền có số công chứng 5943, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt: HĐ ủy quyền) tại Văn phòng C1. Theo nội dung hợp đồng thì bà Y ủy quyền để bà T thực hiện các công việc như sau:

- Liên hệ với Cơ quan Nhà nước hoàn tất lập thủ tục nhận tiền đền bù, hỗ trợ và các khoản khác theo Quyết định số 5528/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của UBND huyện X (viết tắt: Quyết định 5528);

- Sao lục hồ sơ, … và được toàn quyền lập, ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc, …, nhận đền bù, nhận hỗ trợ khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất…;

- Được toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63 xã B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: giấy CNQSD đất) số BY318204 ngày 16/12/2014 của UBND huyện X).

Về nghĩa vụ: Bà T phải thông báo đầy đủ quá trình thực hiện công việc trong phạm vi được ủy quyền; Giao lại cho bà Y tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc được ủy quyền, nếu không có thỏa thuận khác;

Trong quá trình thực hiện công việc được ủy quyền, bà T đã vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền, cụ thể: Không thông báo cho bà Y biết kết quả thực hiện công việc được ủy quyền; Không giao lại số tiền đền bù, hỗ trợ theo Quyết định số 5528 cho bà Y; Tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P mà không thông báo cho bà Y và không giao lại tiền chuyển nhượng cho bà Y.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn – bà Võ Thị Y yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số 5943, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2022 tại Văn phòng C1 được ký giữa bà Võ Thị Y với bà Trần Thị T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 004210, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T2 (viết tắt: HĐ chuyển nhượng) được ký giữa bà Trần Thị T với ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P.

- Yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 318204 ngày 16/12/2014 của UBND huyện X, đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63, xã B, huyện X cho bà Y.

*2. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn – bà* Trần Thị T *và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ngày 17/6/2022, bà Võ Thị Y ký hợp đồng ủy quyền cho bà Trần Thị T, theo hợp đồng thì bà T được toàn quyền lập, ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, nhận đặt cọc và toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, đối thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63 xã B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BY318204 ngày 16/12/2014 của UBND huyện X. Việc ký HĐ ủy quyền là hợp pháp, bà Y đã đọc, đồng ý ký tên, lăn tay vào các trang của hợp đồng và hợp đồng được công chứng theo đúng quy định.

Đến ngày 29/6/2022, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất số 003561, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 để chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63, xã B cho ông C, bà P.

Ngày 18/8/2022, bà T và ông C, bà P ký văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất số 003561 ngày 29-6-2022 và ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 004210, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022.

Bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, bàn giao đất cho ông C, bà P sử dụng và bàn giao giấy tờ để ông C, bà P thực hiện thủ tục sang tên.

Qua yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

*3. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- *Ông* Đinh Vĩnh C *và bà* Phan Thị Viễn P *trình bày:*

Vợ chồng ông C, bà P nhận chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63, xã B, huyện X từ bà T; Ông C không gặp và cũng không biết bà Y. Khi giao dịch mua bán, bà T có đưa ra HĐ ủy quyền và trong hợp đồng thể hiện, bà T được toàn quyền lập và ký hợp đồng chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông C mới đồng ý mua. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng), vợ chồng ông C đã giao đủ tiền cho bà Y bằng hình thức chuyển khoản, bà Y đã giao giấy CNQSD đất cho vợ chồng ông C để làm thủ tục sang tên.

Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng và được Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân T2 chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, trong hồ sơ có hai hợp đồng cùng thể hiện việc các bên chuyển nhượng thửa đất số 12 nói trên, trong đó một hợp đồng ký ngày 29/6/2022 bà T và vợ chồng ông C đã ký văn bản hủy; Sau khi ký văn bản hủy thì vợ chồng ông C và bà T đã ký lại HĐ chuyển nhượng vào ngày 18/8/2022. Ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y vì yêu cầu không có cơ sở, bà T chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông C là trong phạm vi ủy quyền của bà Y.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C xin rút lại đơn yêu cầu độc lập ngày 14/3/2023 vì đơn này vợ chồng ông C đề nghị giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2022, hợp đồng này đã bị hủy bỏ.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C, bà P đề nghị Tòa án không chấp nhận. Giả thiết tòa án chấp nhận yêu cầu của bà Y thì ông C yêu cầu Tòa án buộc bà T có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông C 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) tiền chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63 xã B. Riêng tiền bồi thường thiệt hại ông C không yêu cầu, đề nghị để vợ chồng ông C và bà T tự thỏa thuận giải quyết bên ngoài vụ án này.

- *Văn phòng công chứng* Phạm Phi H1 *trình bày:*

Ngày 17/6/2022, Văn phòng C1 đã tiếp nhận và thực hiện công chứng Hợp đồng ủy quyền số 5943 giữa bà Y và bà T. Việc công chứng được thực hiện theo đúng quy định pháp luật; Người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực

hành vi dân sự, đọc viết tốt; Quyền sử dụng đất nêu trên không bị phong tỏa, không bị ngăn chặn, không bị hạn chế quyền của chủ sử dụng đất.

Nội dung ủy quyền trong hợp đồng được các bên đọc hiểu và tự nguyện thỏa thuận, không có sự ép buộc. Nay các đương sự xảy ra tranh chấp liên quan HĐ ủy quyền có số công chứng số 5943, quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C1 thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Văn phòng Công chứng* Nguyễn Xuân T2 *trình bày:*

Ngày 29/6/2022, Văn phòng C2 tiếp nhận yêu cầu công chứng HĐ chuyển nhượng đối với thửa đất số 12 giữa bà T và vợ chồng ông C. Công chứng viên Nguyễn Xuân T2 đã soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng; Kiểm tra, giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp, hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng và công chứng hợp đồng theo quy định. Người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký vào từng trang.

Nay các đương sự xảy ra tranh chấp liên quan HĐ chuyển nhượng ký tại Văn phòng C2 thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 28-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm m, khoản 2 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 244; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117; Điều 122; khoản 1 và khoản 2, Điều 131; khoản 1, Điều 423; khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHH14 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Võ Thị Y đối với bị đơn, bà Trần Thị T:

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: 5943, quyển số 04/2022 TP/CCSCC/HĐGD ngày 17/6/2022, tại văn phòng C1 giữa bà Võ Thị Y và bà Trần Thị T;

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 004210, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022 của Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T2 giữa bà Võ Thị Y (đã ủy quyền cho bà Trần Thị T) và ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P, đối với diện tích 468.3m$^2$ đất thuộc thửa 12, tờ bản đồ 63 xã B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY318204 ngày 16/12/2014 của UBND huyện X vô hiệu.

- Buộc bà Trần Thị T trả lại cho ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) tiền chuyển nhượng đất bà T đã nhận của ông C, bà P.

2. Hậu quả pháp lý: Buộc ông Đinh Vĩnh C và bà Phan Thị Viễn P phải hoàn trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số BY318204 ngày 16/12/2014 của UBND huyện X bà Võ Thị Y. Trường hợp ông C, bà P không đồng ý trả thì bà Y được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp lại giấy CNQSD đất, đối với diện tích 468.3m$^2$ đất thuộc thửa 12, tờ bản đồ 63 xã B, huyện X theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*5. Nội dung kháng cáo của bà* Trần Thị T*:*

Ngày 11-4-2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Thị T có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do: Bà T đã thực hiện đúng nội dung công việc được ủy quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan.

*6. Nội dung kháng cáo của ông* Đinh Vĩnh C*:*

Ngày 11-4-2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của ông Đinh Vĩnh C có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do: Bản án xét xử không khách quan, áp dụng pháp luật không đúng.

*7. Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

*8. Kiểm sát viên – đại diện cho Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Vĩnh C, sửa một phần bản án sơ thẩm số 21/2023/DSST ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân

huyện Xuyên Mộc về việc tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật Dân sự 2015.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Đinh Vĩnh C đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Đinh Vĩnh C thì thấy:

[2.1] *Xét yêu cầu của bà* Võ Thị Y *về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 17-6-2022 giữa bà* Y *với bà* Trần Thị T *thì thấy:*

[2.1.1] Xác định tính hiệu lực của hợp đồng ủy quyền số 5943 ngày 17-6-2022 giữa bà Y với bà T thì thấy:

Ngày 17-6-2022, bà Võ Thị Y và bà Trần Thị T ký kết hợp đồng ủy quyền có số công chứng 5943, quyển số 04/2022 TP/CCSCC/HĐGD tại văn phòng C1. Theo đó: Bà T được toàn quyền thay mặt bà Y quản lý, sử dụng, liên hệ với Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền có liên quan; Ủy ban nhân dân huyện X….; Sao lục hồ sơ gốc, chỉ ranh, cắm mốc, đo đạc, tách thửa, hợp thửa chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn thời hạn sử dụng đất, xóa thế chấp, điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp đổi số liệu, điều chỉnh số liệu theo hồ sơ địa chính hiện hành, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được toàn quyền lập và ký hợp đồng chuyển nhượng tặng cho, nhận đặt cọc, góp vốn, cho thuê, thế chấp cho bên thứ ba vay vốn, nhận tiền đền bù, hỗ trợ khi nhà nước có quyết định thu hồi đất (bao gồm tất cả các thửa được tách thửa hoặc hợp thửa, các thửa sau khi được cấp đổi), giải quyết tranh chấp (nếu có); được toàn quyền thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất (bên A); làm thủ tục nộp hồ sơ đăng ký trước bạ sang tên, đăng ký biến động, kê khai và đóng các khoản thuế, phí, lệ phí và nhận lại giấy tờ sau khi hoàn tất đối với quyền sử dụng đất sau: Quyền sử dụng 768,6 $m^2$ (Đất ở tại nông thôn 200 $m^2$; Đất trồng cây hàng năm khác 568,6 $m^2$), tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63,

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 318204 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/12/2014; (Nguồn gốc đất. Nhận thừa kế).

Trong phạm vi ủy quyền bên B được toàn quyền quyết định về công việc ủy quyền, được quyền sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ các hợp đồng do bên B đã ký; lập và ký vào các văn bản đăng ký biến động, đo đạc, chỉnh lý, tách thửa, hợp thửa, cấp đổi số liệu, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ thuế và các giấy tờ có liên quan đến công việc được uỷ quyền; được nhận tiền; được quyền lập và ký vào các giấy tờ có liên quan đến công việc được ủy quyền….. Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng C1 chứng thực.

Hội đồng xét xử xét thấy:

*Thứ nhất,* xét tính có hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền ngày 17-6-2022 thì thấy:

Hợp đồng được các bên ký kết theo đúng trình tự và thủ tục do pháp luật quy định. Các đương sự tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Hợp đồng có người làm chứng và được công chứng đúng quy định. Hợp đồng ủy quyền quy định rõ quyền và nghĩa vụ của bên A (bên bà Y) và bên B (bên bà T). Do đó, Hợp đồng ủy quyền ngày 17-6-2022 được ký giữa bà Y và bà T có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời tại mục 2 Điều 2 của hợp đồng ủy quyền có nội dung *"Thù lao: Bên A phải trả thù lao cho bên B là 1.000.000 đồng"*. Như vậy có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà Y và bà T là hợp đồng ủy quyền có thù lao.

*Thứ hai,* xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng: tại đơn khởi kiện, bà Y yêu cầu hủy HĐ UQ số 5945, nhưng tại phiên tòa lại xác định số 5943 là nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện phải được nộp tiền tạm ứng án phí thì thấy:

Theo xác nhận của bà Y và bà T vào ngày 17-6-2022, các bên chỉ ký 01 hợp đồng ủy quyền tại VPCC Phạm Phi H1. Nay, bà T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền đã ký ngày 17-6-2022. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận việc bà Y xác định lại số hợp đồng từ 5945 thành 5943 ngày 17-6-2022 là phù hợp. Nội dung này đã được thụ lý giải quyết nên bị đơn yêu cầu phải đóng tiền tạm ứng án phí đối với nội dung thay đổi yêu cầu này là không có căn cứ.

[2.1.2] Xét yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền của bà Y thì thấy:

Theo bà Y cho rằng: bà T đã không thực hiện đúng nội dung ủy quyền, vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền được thể hiện tại khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền ngày 17-6-2022; cụ thể không báo cho bà T về tiến độ thực hiện công việc; bà T không giao cho bà Y tài sản đã nhận và những lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc được ủy quyền. Do đó bà Y yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 17-6-2022 giữa bà Y với bà T.

Xét thấy; tại hợp đồng ủy quyền các bên có thỏa thuận nội dung chấm dứt hợp đồng ủy quyền: hết hạn, công việc ủy quyền đã hoàn thành và theo quy định của pháp luật. Do đó, nội dung chấm dứt ủy quyền chưa hết hạn, công việc ủy quyền chưa hoàn thành nên Hội đồng xét xử áp dụng quy định của pháp luật để xem xét. Theo quy định tại Điều 569 Bộ luật dân sự về Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền "*Trường hợp uỷ quyền có thù lao, bên uỷ quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được uỷ quyền tương ứng với công việc mà bên được uỷ quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu uỷ quyền không có thù lao thì bên uỷ quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được uỷ quyền một thời gian hợp lý".* Như vậy do hợp đồng ủy quyền có thù lao nên bà Y được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào mà không cần phải báo trước cho bên được ủy quyền là bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng ủy quyền là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp này, Tòa án phải tuyên chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 17-6-2022 giữa bà Y và bà T mới đúng theo quy định tại Điều 569 Bộ luật Dân sự.

Về hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền: Hiện nay, nội dung công việc bà Y ủy quyền của bà T chưa được bà T thực hiện đúng và đầy đủ. Do đó, bà Y không phải trả thù lao cho bà T. Tại cấp sơ thẩm, bà T không cung được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại do đã thực hiện nội dung ủy quyền được ký ngày 17-6-2022. Do đó, không có căn cứ để buộc bà Y phải bồi thường thiệt hại cho bà T.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì đánh giá chứng cứ không phù hợp tình tiết của vụ án. Cụ thể số tiền 3.000.000.000 đồng đã được bà T và bà Y cấn trừ vào khoản nợ theo giấy nợ đã được bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Y không thừa nhận số nợ, không thừa nhận việc cấn trừ số nợ. Hội đồng xét xử xét thấy: Trên giấy nợ do đương sự cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm có thể hiện nội dung mượn tiền giữa bà Y và bà T, tuy nhiên không có nội dung nào thể hiện số tiền 3.000.000.000 đồng được cấn trừ vào số nợ, không có chứng cứ nào thỏa thuận việc cấn trừ nợ giữa các bên. Tại cấp sơ thẩm đương sự không cung cấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản tiền mượn giữa các bên, nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Trường hợp bà T cho rằng: có việc vay mượn tiền giữa các bên và có sự xâm phạm về quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[2.2] *Xét yêu cầu của bà* Võ Thị Y *về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà* T *(đại diện ủy quyền cho bà* Y*) với ông* Đinh Vĩnh C*, bà* Phan Thị Viễn P *thì thấy:*

[2.2.1] Xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Trần Thị T (đại diện ủy quyền của bà Y) với ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P:

Căn cứ vào nội dung ủy quyền, ngày 29-6-2022, bà T (đại diện ủy quyền của bà Y) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63 xã B cho ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P; với giá 3.000.000.000 đồng. Ngày 18-8-2022, bà T và vợ chồng ông C bà P ký văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29-6-2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T2. Ngày 18-8-2022, bà T và vợ chồng ông C bà P ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T2; theo đó, bà T (đại diện ủy quyền của bà Y) chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63 xã B cho ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P; với giá 3.000.000.000 đồng. Theo diễn biến ký kết các văn bản trên thì tính đến ngày 18-8-2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-6-2022 không có giá trị pháp lý do các bên đã ký văn bản hủy bỏ. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18-8-2022 giữa bà Trần Thị T (đại diện ủy quyền của bà Y) với ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P.

Nhận thấy, ngày 21-7-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn khởi kiện của bà Võ Thị Y khởi kiện bà Trần Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P, Văn phòng công chứng Phạm Phi H1. Ngày 26-7-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc ban hành thông báo thụ lý vụ án số 168/2022/TB-TLVA gửi các đương sự trên, theo đó bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền số 5945, quyển số 02/2022/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 17-6-2022 tại Văn phòng C1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Y (ủy quyền cho bà Trần Thị T) và ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63, xã B, huyện X.

Tại Giấy ủy quyền ngày 09-8-2022 của ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P ủy quyền cho ông Hồ Đặng L và ông Bùi Thế V để tham gia giải quyết vụ án theo thông báo thụ lý vụ án số 168/2022/TLVA do Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc lập ngày 26-7-2022; với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chính là đương sự trong vụ án này).

Tại Giấy ủy quyền ngày 09-8-2022 của bà Trần Thị T ủy quyền cho ông Lê Bá T3 và ông Nguyễn Xuân H2 để tham gia giải quyết vụ án theo thông báo thụ lý vụ án số 168/2022/TLVA do Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc lập ngày 26-7-2022; với tư cách là Bị đơn (chính là đương sự trong vụ án này).

Như vậy, có căn cứ để xác định, tính đến ngày 09-8-2022, bà T, ông C, bà P biết rõ bà Y không còn thể hiện ý chí tiếp tục ủy quyền cho bà Y thực hiện nội dung công việc đã ủy quyền ngày 17-6-2022; biết rõ việc bà T không còn có quyền thực hiện công việc mà bà Y đã ủy quyền. Nếu bà T tiếp tục thực hiện nội dung ủy quyền là trái với ý chí của bà Y. Tuy nhiên, ngày 18-8-2022, bà T và ông C bà P vẫn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Quyền sử dụng 768,6 $m^2$ (Đất ở tại nông thôn 200 $m^2$; đất trồng cây hàng năm khác 568,6 $m^2$), tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 63, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 318204 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/12/2014 cho bà Võ Thị Y là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y. Vì tính đến ngày 09-8-2022, hợp đồng ủy quyền ngày 17-6-2022 đã có sự tranh chấp, nên bà T không được thực hiện công việc đã thể hiện tại hợp đồng ủy quyền ngày 17-6-2022. Bà T, ông C và bà P biết rõ có sự tranh chấp giữa bà Y và bà T về hợp đồng ủy quyền, thể hiện ở việc đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, nhưng vẫn cố tình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hiện nay, Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa được hoàn tất thủ tục sang tên, nên vợ chồng ông P không phải là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18-8-2022 giữa bà T (đại diện ủy quyền của bà Y) với ông C, bà P được Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T2 chứng thực là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (cụ thể: Bà T không có quyền đại diện ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản của bà Võ Thị Y) được quy định tại Điều 117 Bộ Luật dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-8-2022 bị vô hiệu là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Đương sự là bà Y yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy: Để xem xét tính có hiệu lực của hợp đồng, cần phải xem xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng được quy định tại Điều 117 BLDS 2015. Do không đáp ứng được điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng là phù hợp.

[2.2.2] Về giải quyết hậu quả của của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 18-8-2022 bị vô hiệu thì thấy:

Tại cấp sơ thẩm, ông C, bà P yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, nhưng không yêu cầu bà T phải bồi thường thiệt hại. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 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..... Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Bà T xác nhận đã nhận của vợ chồng ông C 3.000.000.000 đồng. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự, cấp sơ thẩm buộc bà T phải trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng đã nhận cho vợ chồng ông C là có căn cứ, không vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự trong vụ án. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, ông C và bà P không yêu cầu; xét đây là quyền tự định đoạt của đương sự nên cấp sơ thẩm không xem xét và dành cho các đương sự quyền khởi kiện trong vụ án khác là phù hợp.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y, Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên buộc ông C, bà P, bà T phải có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 318204 do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/12/2014 cho bà Võ Thị Y là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, ông Đinh Vĩnh C.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T và ông C mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T và của ông Đinh Vĩnh C;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 28-3-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc; cụ thể như sau:

Áp dụng: Các Điều 117, 122, 131, 562 và 569 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Võ Thị Y đối với bị đơn - bà Trần Thị T:

Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền có số công chứng: 5943, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2022, tại văn phòng C1 giữa bà Võ Thị Y và bà Trần Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 004210, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/8/2022 của Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân T2 giữa bà Võ Thị Y (đã ủy quyền cho bà Trần Thị T) và ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P, đối với diện tích 468.3m$^2$ đất thuộc thửa 12, tờ bản đồ 63 xã B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY318204 ngày 16/12/2014 của UBND huyện X vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị T, ông Đinh Vĩnh C và bà Phan Thị Viễn P phải hoàn trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số BY318204 ngày 16/12/2014 của UBND huyện X cho bà Võ Thị Y. Trường hợp ông C, bà P không tự nguyện giao trả thì

bà Y được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy CNQSD đất đối với diện tích 468.3m$^2$ đất thuộc thửa 12, tờ bản đồ 63 xã B, huyện X theo quy định.

Buộc bà Trần Thị T trả lại cho ông Đinh Vĩnh C, bà Phan Thị Viễn P số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

2. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) do Tòa án chấm dứt hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Bà Trần Thị T phải chịu án phí đối với nghĩa vụ trả tiền cho ông C, bà P là 92.000.000đ (Chín mươi hai triệu đồng).

Hoàn trả cho bà Võ Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011196 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011902 ngày 31-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong.

Ông Đinh Vĩnh C phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011905 ngày 31-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông C đã nộp xong.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19-9-2023).

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

**Cao Xuân Long**