TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG Bản án số: 80/2019/DS-ST Ngày: 13-11-2019 V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hoàn và bà Bùi Thị Thúy Lan.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai–Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Luân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 và ngày 13 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng ủy quyền theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2019/QĐXXST-DS ngày 11/10/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 22/2019/QĐST-DS ngày 05/11/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Quang T, sinh năm 1973; thường trú: 21C/25 khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B. Có mặt tại phiên tòa ngày 05/11/2019, xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 13/11/2019.

- *Bị đơn*: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1976; thường trú: 21C/25 khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B. Có mặt.

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

+ Văn phòng công chứng T; địa chỉ: Đường T, khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh V, là người đại diện theo ủy quyền. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Vũ Linh Đ, sinh năm 2000; thường trú: 42/22 L, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh B. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2019, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Quang T trình bày:

Ông Trần Quang T và bà Bùi Thị L là chủ sử dụng diện tích đất 169m^2 thuộc thửa đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 906303 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 11700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/01/2016 cho ông Trần Quang T và bà Bùi Thị L. Do ông T đi làm ăn xa nhà và bà L nói ông ủy quyền cho bà toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên để cho bà thuận tiện trong việc sửa chữa nhà và xin chuyển mục đích sử dụng đất. Vì tin tưởng bà L, ông T đã ký hợp đồng ủy quyền được văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 28/6/2019 cho bà L với nội dung: Bà L được toàn quyền thay mặt và nhân danh ông T quản lý, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các công việc: chuyển mục đích sử dụng đất, xác định vị trí đất ở, điều chỉnh vị trí đất ở; xin gia hạn thời hạn sử dụng đất; xin xác nhận tình trạng bất động sản; trích lục, trích đo địa chính, đo đạc lại diện tích (nếu có); xác nhận đất tăng, đất giảm (nếu có); đo đạc, tách thửa, hợp thửa, cắm mốc ranh giới, phụ hồi mốc ranh giới; ký giáp ranh…thực hiện các quyền: chuyển nhượng (chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ diện tích thửa đất), đặt cọc, nhận tiền đặt cọc, tặng cho, thế chấp (kể cả thế chấp đảm bảo nghĩa vụ của người khác), cho thuê, góp vốn…và những công việc khác theo quy định đối với diện tích đất 169m^2 thuộc thửa đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 906303 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 11700 do S cấp ngày 08/01/2016 cho ông Trần Quang T và bà Bùi Thị L. Thời hạn ủy quyền 30 năm, kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng viên Văn phòng công chứng T chứng nhận.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà L và ông T đã xảy ra mâu thuẫn, thường xuyên cãi vã. Bà L đã lợi dụng hợp đồng ủy quyền, có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác mà không có sự đồng ý của ông nhằm mục đích tẩu tán tài sản, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền của ông T ký ngày 28/6/2019 cho bà Bùi Thị L liên quan đến quyền sử dụng đất diện tích 169m^2 thuộc thửa đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 906303, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 11700 do S cấp ngày 08/01/2016 cho ông Trần Quang T và bà Bùi Thị L được văn phòng công chứng T chứng nhận số 009845, quyển số 13/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với chị Đ ngày 10/9/2019 được Văn phòng công chứng P chứng thực thì ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Bùi Thị L trình bày*: Bà L và ông T là vợ chồng, có đăng ký kết hôn từ năm 2000. Trong quá trình chung sống, vợ chồng bà có tạo dựng được các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất diện tích 70m^2 tọa lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, quyền sử dụng đất diện tích 169m^2 tọa lạc khu phố B, phường D,

thị xã D, tỉnh B và quyền sử dụng đất diện tích đất 65m^2 tọa lạc khu phố Đ, phường D, thị xã D, tỉnh B.

Hai vợ chồng bà L thỏa thuận như sau: Ông T được quyền sử dụng diện tích đất 70m^2 toạ lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B; bà L được quyền sử dụng diện tích đất 169m^2 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B. Vì vậy, bà L đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông T được toàn quyền sử dụng đất diện tích 70m^2 và ông T đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà L được toàn quyền sử dụng đất diện tích đất 169m^2 được Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 28/6/2019.

Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 70m^2 tọa lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B với giá 2.200.000.000đồng, không thông báo cho bà biết và không đưa tiền cho bà L. Tháng 7/2019, bà L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 1844 cho chị Đ với giá 220.000.000đồng. Ngày 10/9/2019, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 169m^2 thuộc thửa đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B cho chị Nguyễn Vũ Linh Đ với giá 120.000.000 đồng. Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 28/6/2019 được Văn phòng công chứng T chứng nhận thì bà L không đồng ý.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với chị Đ đã được Văn phòng công chứng P chứng thực thì bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Vũ Linh Đ trình bày:* Tháng 7/2019, chị Đ và bà L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 169m^2 thuộc thửa đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B với giá 120.000.000 đồng. Chị Đ đã thanh toán cho bà L làm 03 đợt: Đợt 1 đầu tháng 7/2019, chị Đ đặt cọc 20.000.000đồng, đợt 2 giữa tháng 7/2019, chị Đ thanh toán 50.000.000 đồng; đợt 3: cuối tháng 7/2019 chị Đ thanh toán 50.000.000 đồng. Khi thỏa thuận, chị Đ biết quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của ông T và bà L. Tuy nhiên, bà L có cung cấp cho chị Đ hợp đồng ủy quyền của ông T cho bà L được toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên bao gồm cả quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, chị Đ và bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng P và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương cập nhật biến động sang tên cho chị Đ. Việc chị Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L là đúng trình tự thủ tục quy định. Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông T và bà L thì chị Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T trình bày*: Ngày 28/6/2019, Văn phòng công chứng T tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Quang T cho bà Bùi Thị L; đối tượng là quyền sử dụng đất tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B thuộc thửa đất số 1844, tờ bản đồ số 81 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 906303 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 11700 do S cấp ngày 08/01/2016 cho ông Trần Quang T và bà

Bùi Thị L. Sau khi kiểm tra hồ sơ, tài sản, hồ sơ pháp lý, giấy tờ tùy thân, nội dung hợp đồng, năng lực trách nhiệm dân sự, tình trạng nhận thức của các bên phù hợp với quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng T đã công chứng hợp đồng ủy quyền số công chứng 009845, quyển số 13TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2019. Văn phòng công chứng thực hiện đúng quy định, trình tự, thủ tục khi ký hợp đồng ủy quyền nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản xác minh ngày 02/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An tại Văn phòng công chứng P: Ngày 10/9/2019, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Vũ Linh Đ diện tích đất 169m^2 thuộc thửa đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 906303 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 11700 do S cấp ngày 08/01/2016 cho ông Trần Quang T và bà Bùi Thị L. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền của ông T cho bà L được Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 28/6/2019 và các giấy tờ tài liệu kèm theo, Văn phòng công chứng P đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Đan. Việc Văn phòng công chứng P chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà Đan là đúng trình tự, thủ tục quy định.

- *Tại biên bản xác minh ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An tại Ủy ban nhân dân phường Dĩ An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương thể hiện*: Ngày 31/7/2019, ông T không nộp đơn yêu cầu ngăn chặn đối với thửa đất đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B. Đến ngày 03/10/2019, ông T nộp đơn yêu cầu ngăn chặn đề ngày 02/10/2019, tuy nhiên, việc nộp đơn này chỉ là để biết còn thẩm quyền ra quyết định áp dụng các biện pháp ngăn chặn thì phải do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*: Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành và tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đ và Văn phòng công chứng T có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ông T ký hợp đồng ủy quyền được văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 28/6/2019 cho bà L toàn quyền sử dụng diện tích đất 169m^2 thuộc thửa đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc khu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 906303 số vào

sổ cấp giấy chứng nhận số CS 11700 do S cấp ngày 08/01/2016 cho ông Trần Quang T và bà Bùi Thị L; trong đó có quyền chuyển nhượng; thời hạn 30 năm. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền với lý do bị đơn có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp. Bởi lẽ, tại hợp đồng ủy quyền, ông T đã uỷ quyền cho bà L được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 1844 tờ bản đồ số 81 tọa lạc phu phố B, phường D, thị xã D, tỉnh B. Do đó, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1844 thì không vi phạm thỏa thuận và không vi phạm hợp đồng. Tại phiên tòa, ông T xác định ngày 31/7/2019 có nộp đơn ngăn chặn tại Ủy ban nhân dân phường D nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường D thì đến ngày 03/10/2019, ông T mới nộp đơn. Ông T khẳng định đã thông báo chấm dứt ủy quyền cho bà L nhưng không có chứng cứ chứng minh và điều này không được bà L thừa nhận. Đồng thời, ngày 10/9/2019, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Đ và được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D cập nhật biến động sang tên cho chị Nguyễn Vũ Linh Đ ngày 25/9/2019 nên hợp đồng ủy quyền của ông T cho bà L đã được hoàn thành. Ngoài ra, tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định ngày 28/6/2019, bị đơn ký hợp đồng ủy quyền cho nguyên đơn được toàn quyền định đoạt đối với diện tích đất 70m^2 tọa lạc khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh B và nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 164, 166, 168 và Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 92, 93, 94, 95, 96, 144, 147 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của UBTVQH khóa 12, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T đối với bị đơn bà Bùi Thị L về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Quang T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029019 ngày 01/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An.

3. Bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hiền