TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG THÀNH** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày: 15/01/2019
"V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, kiện đòi tài sản và hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH - TỈNH ĐỒNG NAI
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa* phiên toà: Bà **Nguyễn Ngọc An**
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Ông **Nguyễn Văn Ba**
2. Ông **Nguyễn Văn Ngẫu**
- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Hường** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.
- ***Đại diệnViện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa***: Ông **Hoàng Đình Tất**- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, kiện đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2018/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2019/QĐST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Nguyễn Thành Đ**, sinh năm 1994.
Địa chỉ: 417/28, tổ 11, ấp 2, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện hợp pháp cho anh Đ: Bà **Sơn Kim S**, sinh năm 1947.
Địa chỉ: 680, tổ 4, ấp 1, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/12/2016).
- *Bị đơn:*
1/ Anh **Phạm Duy N**, sinh năm 1977.
2/ Chị **Mai Thị Ngọc H**, sinh năm 1978.
Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1/ **Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai.**
Địa chỉ: Quốc lộ 51A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2/ Chị **Lý Minh A**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: K99, khu phố 7, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp cho chị A: Ông Trần Minh H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: F228, đường V, phường T1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31/5/2017).

3/ Chị **Huỳnh Thị Tân C**, sinh năm 1995.

Địa chỉ: 417/28, tổ 11, ấp 2, xã T, huyện L, Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp cho chị C: Bà Sơn Kim S, sinh năm 1947.

Địa chỉ: 680, tổ 4, ấp 1, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/04/2018).

(Bà S, chị H có mặt, anh N, ông H, Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/7/2018, các bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Thành Đ do bà Sơn Kim S đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Anh Đ được cha ruột là ông Nguyễn Thanh T2 cho một phần đất diện tích 600 m^2 thửa số 144 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 367938 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/3/2015. Năm 2016 anh Đ đăng ký kết hôn với chị C, sau khi kết hôn vợ chồng anh Đ được cha anh nói cho phần đất này là tài sản chung của vợ chồng.

Năm 2015 anh Đ, chị C có vay của Ngân hàng N - chi nhánh L số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Khi mẹ anh Đ bị tai nạn giao thông cần tiền để chữa bệnh nên anh đã vay của ông N, bà H 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), lãi suất 5%/tháng và thế chấp cho vợ chồng ông N, bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Đ đứng tên. Mục đích vay để trả nợ Ngân hàng, phần còn lại trị bệnh cho mẹ anh Đ. Khi vay tiền bà H viết giấy nợ cho anh Đ ký nhưng bà H giữ giấy nên không có giấy vay tiền để cung cấp cho Tòa án.

Sau khi vay, bà H yêu cầu anh Đ cùng đến Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai để làm hợp đồng ủy quyền số 553/2015, quyển số 03/2015-TP/CC-SCC/HĐUQ vào ngày 13/10/2015, mục đích ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất diện tích 600 m^2 thửa số 144 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Đ cho ông N, bà H để làm tin. Bà H nói để ràng buộc trách nhiệm trả nợ, khi nào có tiền trả nợ thì bà H sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho anh Đ; do đó, các bên đã ký hợp đồng ủy quyền và anh Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông N, bà H giữ và anh Đ nhận 80.000.000 đồng. Ngày 12/4/2016 cha anh Đ đến đóng tiền lãi cho

vợ chồng bà H nhưng ông bà không nhận và nói đã cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đ cho người khác. Tháng 6/2016 anh Đ trả nợ mới biết họ đã chuyển nhượng đất của anh Đ cho người khác mà không thông báo cho anh Đ biết. Khi khởi kiện tại Tòa án anh Đ mới biết đất đã bán cho bà Lý Minh A và bà A đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của anh Đ. Đối với đất hiện nay không ai quản lý sử dụng gì vẫn để đất như vậy không có gì thay đổi.

Nay anh Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 553/2015, quyển số 03/2015-TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 13/10/2015 giữa anh Đ và ông N, bà H tại Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai do vô hiệu vì bị lừa dối. Anh Đ không ủy quyền cho ông N, bà H chuyển nhượng đất cho người khác, nếu có chuyển nhượng thì cũng phải thông báo nhưng vợ chồng ông N, bà H đã lợi dụng việc anh Đ vay tiền lừa anh Đ ký hợp đồng ủy quyền và khi anh Đ đến trả tiền vay thì họ mới nói đã bán đất cho người khác. Ông N, bà H trình bày đã mua đất của anh Đ là không đúng, vì anh Đ không bán đất cho vợ chồng ông mà chỉ vay tiền. Khi làm hợp đồng ủy quyền cho ông N, bà H thì chỉ một mình anh Đ ký trong khi đó đây là tài sản chung của vợ chồng anh Đ, chị C.

Hiện nay bà A đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh Đ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh cho vợ chồng ông N, bà H nên yêu cầu ông N, bà H phải trả lại cho anh Đ chứ không yêu cầu bà A.

Anh Đ sẽ trả cho vợ chồng ông N, bà H 80.000.000 đồng tiền vay và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước từ thời điểm ký hợp đồng ủy quyền đến khi Tòa án xét xử. Anh Đ có đóng tiền lãi cho bà H nhưng cũng không làm giấy tờ gì nên số tiền lãi đã trả anh không yêu cầu tính lại.

Đối với việc ông N, bà H đã chuyển nhượng đất cho bà A mà không được sự đồng ý và thông báo cho anh Đ biết, do đó, anh Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa vợ chồng ông N, bà H và bà Lý Minh A, anh Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý đối với yêu cầu hủy hợp đồng này vì đó là việc giữa vợ chồng ông N, bà H và bà A. Ngoài ra anh Đ không yêu cầu gì thêm.

Bà A yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa vợ chồng ông N, bà H và bà Lý Minh A thì anh Đ không đồng ý.

** Tại bản tự khai ngày 14/02/2017, các bản tự khai tiếp theo, quá trình tham gia tố tụng bị đơn anh Phạm Duy N, chị Mai Thị Ngọc H và tại phiên tòa chị H trình bày:*

Vợ chồng anh chị và anh Đ có thỏa thuận anh Đ chuyển nhượng phần diện tích đất 600 m^2 thửa số 144 tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã T, huyện L với giá 80.000.000 đồng chứ không phải là anh Đ vay tiền vợ chồng anh chị như anh Đ

trình bày. Anh N, chị H nhận chuyển nhượng đất nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng vì anh chị kinh doanh bất động sản nên không cần sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh Đ cũng không phải nộp thuế cho nhà nước nên lập bằng hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2015 để thuận tiện cho việc sang bán cho người khác. Dựa trên hợp đồng ủy quyền và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Đ giao, vợ chồng anh đã chuyển nhượng lại cho bà Lý Minh A phần đất này với giá 120.000.000 đồng và các bên ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 tại Phòng Công chứng số x. Bà A đã giao đủ tiền cho vợ chồng anh N, chị H còn đất thì vẫn để đó vì trước nay anh Đ cũng không quản lý, sử dụng gì. Giữa các bên cũng không làm thủ tục sang tên ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A vì bà A cũng không cần. Tại biên bản hòa giải tại xã T, chị H có trình bày đất nhận chuyển nhượng của anh Đ là 90.000.000 đồng lúc đó là do không nhớ rõ nên chị H mới trình bày như vậy, đúng số tiền giao cho anh Đ để nhận chuyển nhượng là 80.000.000 đồng.

Anh Đ đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh chị nhưng do nay giá đất khác nên anh Đ thay đổi ý kiến yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và cho rằng anh N, chị H không thông báo việc chuyển nhượng đất cho người khác. Vợ chồng anh thấy cũng không cần thông báo gì vì mục đích làm hợp đồng ủy quyền như đã trình bày trên, còn thực tế đất đã bán cho anh chị và đã giao đủ tiền nên anh N, chị H có quyền chuyển nhượng cho người khác. Ngoài ra, anh Đ trình bày đất này là tài sản chung của vợ chồng anh nhưng lại làm hợp đồng ủy quyền chỉ một mình anh Đ ký nên vô hiệu là không đúng, vì anh Đ cung cấp giấy chứng nhận kết hôn của vợ chồng anh là năm 2016 trong khi đó các bên ký hợp đồng ủy quyền năm 2015. Do đó, đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 553/2015, quyển số 03/2015-TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 13/10/2015 giữa vợ chồng anh N, chị H và anh Đ tại Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai cho rằng vô hiệu vì bị lừa dối anh N, chị H không đồng ý vì các bên đã đọc và hiểu rõ cùng ký có chứng thực tại Phòng Công chứng số x.

Đối với số tiền 80.000.000 đồng anh Đ có yêu cầu trả lại cho vợ chồng anh vì cho rằng là tiền vay, ý kiến anh N, chị H không đồng ý vì đây là số tiền chuyển nhượng đất chứ không phải tiền vay. Anh N, chị H không cho anh Đ vay khoản tiền nào, anh Đ cũng không có giấy tờ vay để chứng minh có vay tiền. Anh N, chị H có ý kiến yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng này vì nội dung đã thực hiện xong nhưng anh Đ không đồng ý là do anh Đ thay đổi không muốn chuyển nhượng nữa nên vợ chồng anh không đồng ý.

Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đ anh N, chị H không đồng ý vì hiện nay anh chị không giữ, anh Đ cũng biết việc này nhưng vẫn kiện đòi vợ chồng anh trả là vô lý.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 của anh Đ đối với vợ chồng anh N, chị H và bà Lý Minh A, vợ chồng anh N không đồng ý. Anh N, chị H không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng này.

Đối với yêu cầu của bà Lý Minh A yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh N, chị H thì anh chị đồng ý vì việc mua bán này là hợp pháp, đã được chứng thực, tiền chuyển nhượng đã nhận và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A.

** Tại các bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Tân C do bà Sơn Kim S đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Chị C là vợ anh Đ, việc anh Đ làm hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông N, bà H để bán đất là không đúng mà mục đích làm tin khi anh Đ vay số tiền 80.000.000 đồng. Đất này là tài sản chung của vợ chồng chị C, anh Đ, số tiền vay do anh Đ một mình đứng ra vay nhưng anh Đ có ý kiến sẽ trả lại cho vợ chồng anh N, chị H 80.000.000 đồng và tiền lãi thì chị C sẽ cùng có trách nhiệm trả với anh Đ. Nay anh Đ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2015 và anh N, chị H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Đ và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với anh N, chị H chị cũng đồng ý với ý kiến anh Đ.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A đối với anh N, chị H, chị C cũng không đồng ý mà có ý kiến giống anh Đ. Ngoài ra chị C không có yêu cầu gì.

** Tại bản tự khai ngày 21/6/2017, các tự khai tiếp theo, đơn yêu cầu độc lập ngày 22/7/2018 và quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Minh A do ông Trần Minh H đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà A có nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà H diện tích 600 m^2 thửa 144, tờ bản đồ số 54 xã T, huyện L thông qua hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 59 tại Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai. Khi nhận chuyển nhượng đất ông N có cho xem và đưa bà A hợp đồng theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành Đ được Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai công chứng số 553/2015. Theo đó, ông Đ đã ủy quyền quyền sử dụng đất cho ông N, bà H được quyền thay mặt và nhân danh ông Đ thực hiện việc chuyển nhượng, ủy quyền lại cho bên thứ ba đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ. Việc ông Đ có tranh chấp với ông N, bà H, bà A không biết cho đến khi khởi kiện tại Tòa án, bà A đã thực hiện việc mua bán đúng theo quy định thông qua hợp đồng chuyển nhượng và chứng thực, ông N và bà H là đại diện ông Đ theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 553/2015. Bà A được ủy quyền nhận tiền bồi thường đối với thửa đất số thửa 144, tờ bản đồ số 54 xã T theo giấy phúc đáp của Trung tâm phát triển quỹ đất số 563/TTPTQĐ-PBT. Việc tranh chấp giữa ông Đ và ông N, bà H không liên quan đến bà A vì đã mua đất được thông qua hợp đồng theo quy định. Hiện đất này chưa sang tên đổi chủ và bà A đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thành Đ. Anh Đ yêu cầu ông N, bà H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ, bà A không có ý kiến gì.

Ngày 22/7/2018 bà A có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 59 quyển số 01/2016 ngày 13/4/2016 tại Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai. Bà A chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng, trong trường hợp nếu tuyên hợp đồng vô hiệu, hủy hợp đồng này bà A không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý trong vụ án này.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2015 giữa vợ chồng ông N, bà H và ông Nguyễn Thành Đ tại Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai

của ông Đ cho rằng vô hiệu vì bị lừa dối bà A không có ý kiến gì vì đó là việc giữa họ với nhau.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 của ông Đ đối với vợ chồng ông N, bà H và bà Lý Minh A, bà A không đồng ý.

** Tại văn bản số 49/CV-PCC4 ngày 15/6/2018, số 83/CV-PCC4 ngày 20/9/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai có nhận công văn số 393/2018/CV.TA ngày 11/4/2018, thông báo số 805/TB-TA ngày 01/8/2018 về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung và thông báo số 831/TB-TA ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành về việc tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành Đ và ông Phạm Duy N, bà Mai Thị Ngọc H và bà Lý Minh A.

Theo hồ sơ lưu trữ thể hiện: Hợp đồng ủy quyền số 553/2015 ngày 13/10/2015 giữa ông Đ và ông N, bà H do các bên tham gia giao kết trước sự chứng kiến của công chứng viên và tại Trụ sở Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai. Việc công chứng do hai bên tự nguyện, nội dung hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận, ký kết và đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật.

Nếu các bên tham gia hợp đồng không đồng ý cùng hủy hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng, thì đề nghị Tòa xem xét xét xử theo quy định. Do công việc nhiều, nên đề nghị Tòa án cho Phòng Công chứng số x được vắng mặt trong quá trình tố tụng, xét xử.

- Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án: Đơn khởi kiện; đơn khởi kiện bổ sung; Giấy chứng minh nhân dân nguyên đơn, bị đơn, Sổ hộ khẩu nguyên đơn; hợp đồng ủy quyền; thủ tục hòa giải địa phương; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các giấy ủy quyền của các đương sự; trích lục kết hôn giữa chị C và anh Đ; bản ý kiến, các bản tự khai của các đương sự và người đại diện theo ủy quyền; hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị H và bà A; đơn yêu cầu độc lập, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà A; văn bản của Phòng công chứng số x tỉnh Đồng Nai; sổ vay vốn của anh Nguyễn Thành Đ tại Ngân hàng N; các công văn của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L; công văn của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai; thủ tục đo đạc, thẩm định giá: bản đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp; chứng thư thẩm định giá; biên bản làm việc, biên bản xác minh; biên bản lấy lời khai; biên bản ghi nhận sự việc; thủ tục phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

- Các tình tiết các bên thống nhất và không thống nhất:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất có việc ký hợp đồng ủy quyền, giao nhận số tiền 80.000.000 đồng. Bị đơn và bà A thống nhất có việc ký hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng ủy quyền với giá 120.000.000 đồng đã giao nhận, hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà A đang giữ, bà A yêu cầu công nhận hợp đồng ông N, bà H đồng ý.

Nguyên đơn và bị đơn không thống nhất về mục đích ký hợp đồng ủy quyền, bị đơn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu độc lập của bà A.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như cung cấp tài liệu, chứng cứ được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh Đ và anh N, chị H có thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền số 553/2015 ngày 13/10/2015, các bên trình bày thống nhất các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng mục đích ký hợp đồng ủy quyền là khác nhau. Anh Đ cho rằng có vay của anh N, chị H số tiền 80.000.000 đồng và ký hợp đồng ủy quyền để làm tin chứ không phải chuyển nhượng đất cho anh chị, anh Đ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền do bị lừa dối. Anh N, chị H trình bày các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 80.000.000 đồng nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà làm hình thức hợp đồng ủy quyền vì không cần sang tên anh N, chị H. Sau đó bị đơn đã chuyển nhượng cho bên thứ ba là bà A. Nguyên đơn cho rằng có giao dịch khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có hợp đồng vay tài sản mà xác định có nhận số tiền 80.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Như vậy, xác định nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng ủy quyền nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật là vi phạm Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005, che giấu một giao dịch khác là vi phạm quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị Hội đồng xét tuyên hợp đồng ủy quyền 553/2015 ngày 13/10/2015 vô hiệu. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Anh N, chị H trả lại diện tích đất 600 m^2 144, tờ bản đồ số 54 xã T, huyện L cho anh Đ. Anh Đ yêu cầu trả lại cho anh N, chị H 80.000.000 đồng tiền vay và tiền lãi theo quy định Ngân hàng Nhà nước từ thời điểm vay đến khi Tòa án xét xử nhưng anh N, chị H cho rằng không phải tiền vay mà xác định là hợp đồng chuyển nhượng đất bằng hình thức hợp

đồng ủy quyền nên có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng ủy quyền, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị C cũng đồng ý thanh toán lại tiền cho bị đơn; do đó, có trách nhiệm liên đới với anh Đ trả số tiền 80.000.000 đồng và giá trị chênh lệch. Theo chứng thư thẩm định giá tài sản tranh chấp có giá trị 141.200.000 đồng, chênh lệch giá là 61.200.000 đồng, do các bên có lỗi như nhau nên chịu 50% thiệt hại được tính ra là 30.600.000 đồng. Anh Đ, chị C cùng thanh toán lại cho anh N, chị H tổng cộng 110.600.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ về việc yêu cầu anh N, chị H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên anh Đ là không có cơ sở vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là giấy tờ có giá theo quy định của Bộ luật dân sự và hiện nay bà A đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải anh N, chị H. Đề nghị liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 của anh Đ đối với vợ chồng anh N, chị H và bà Lý Minh A với diện tích 600 m^2 thửa 144, tờ bản đồ số 54 xã T, huyện L: do hợp đồng ủy quyền vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu. Anh N, chị H và bà A thực hiện thủ tục chuyển nhượng với hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 trong đó tiêu đề ghi là hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung về giá chuyển nhượng ghi đã thanh toán đủ. Mặt khác, quyền sử dụng đất chưa làm thủ tục sang tên bà A. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 của anh Đ. Đối với yêu cầu độc lập của bà A yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa bà đối với vợ chồng anh N, chị H: Do yêu cầu hủy hợp đồng này của nguyên đơn được chấp nhận với các căn cứ nêu trên nên yêu cầu của bà A không có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Minh A là ông Trần Minh H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai và ông H. Đối với bị đơn anh Phạm Duy N Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai về việc tham gia phiên tòa nhưng anh N vắng mặt

không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh N.

[2] Về nội dung:

[2.1] Anh Đ và anh N, chị H có thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền số 553/2015 ngày 13/10/2015, các bên trình bày thống nhất các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng mục đích ký hợp đồng ủy quyền là khác nhau. Anh Đ cho rằng có vay của anh N, chị H số tiền 80.000.000 đồng và ký hợp đồng ủy quyền để làm tin đảm bảo cho việc vay tiền chứ không phải chuyển nhượng đất cho anh chị, anh Đ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền do bị lừa dối. Anh N, chị H trình bày các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 80.000.000 đồng nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà làm hình thức hợp đồng ủy quyền vì không cần làm thủ tục chuyển nhượng, không cần sang tên anh N, chị H. Anh Đ cho rằng có giao dịch khác nhưng không cung cấp được chứng cứ giấy tờ nào về giao dịch dân sự hướng đến là hợp đồng vay tài sản mà xác định có nhận số tiền 80.000.000 đồng, đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh N, chị H và bị đơn xác định ký hợp đồng ủy quyền vì không phải làm thủ tục chuyển nhượng cũng không có nhu cầu sang tên mà mua đi bán lại, như vậy nhằm trốn thuế Nhà nước. Anh Đ cho rằng vay của anh N, chị H 80.000.000 đồng lãi suất 5%/tháng để trả nợ vay Ngân hàng N – Chi nhánh L là không hợp lý; bởi lẽ, thời điểm vay Ngân hàng lãi suất là 9%/năm tương đương 0,75%/tháng thấp hơn rất nhiều so với việc vay của anh N, chị H nên không thể vay lãi suất cao để trả nợ vay lãi suất thấp trong khi việc trả nợ chưa đến hạn. Mặt khác, anh Đ cũng không cung cấp được giấy tờ cho vay hoặc việc có trả lãi vay cho anh N, chị H. Như vậy, có căn cứ cho rằng giao dịch dân sự thực tế là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 80.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng đất, Hợp đồng ủy quyền dù được công chứng theo trình tự thủ tục quy định nhưng thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên chuyển nhượng đất cho nhau nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 và các quy định có liên quan đến việc chuyển nhượng mà làm hợp đồng ủy quyền nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế với Nhà nước của bên chuyển nhượng đất là không đúng quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng ủy quyền vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 127 và 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 553/2015 ngày 13/10/2015 giữa anh Đ và anh N, chị H vô hiệu do che giấu giao dịch khác chứ không phải do bị lừa dối, giao dịch bị che giấu vô hiệu như nhận định trên, không có căn cứ cho rằng có hợp đồng vay tài sản giữa các bên như nguyên đơn trình bày, do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã

nhận và bồi thường thiệt hại tương ứng mức độ lỗi. Anh N, chị H trả lại diện tích đất 600 m^2 thửa số 144, tờ bản đồ số 54 xã T, huyện L cho anh Đ, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9298/2017 ngày 19/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L. Trong trường hợp này do các bên đều biết việc chuyển nhượng đất phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau nhưng lại không thực hiện, bên chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp tiền thuế cho Nhà nước, việc không làm hợp đồng chuyển nhượng, không đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai sẽ có lợi cho bên chuyển nhượng nên lỗi phần nhiều thuộc về anh Đ, xác định mức độ lỗi anh Đ 80%, anh N, chị H 20%. Giá trị quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng theo chứng thư thẩm định giá số 2579/TĐG-CT ngày 09/11/2017 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 141.200.000 đồng, giá trị chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng là 61.200.000 đồng, do đó, anh Đ phải thanh toán lại cho bị đơn tiền chuyển nhượng đất và bồi thường giá trị chênh lệch 80.000.000 đồng + 48.960.000 đồng = 128.960.000 đồng. Chị C có ý kiến cùng anh Đ thanh toán lại tiền cho vợ chồng anh N, chị H nên anh Đ và chị C có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ này.

Anh Đ, chị C cho rằng đây là tài sản chung của anh chị nhưng một mình anh Đ ký hợp đồng ủy quyền nên hợp đồng ủy quyền vi phạm quy định pháp luật là không có cơ sở. Anh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015, hợp đồng ủy quyền được ký kết năm 2015, năm 2016 anh Đ, chị C mới đăng ký kết hôn nên theo quy định xác định việc ký hợp đồng ủy quyền không cần có chị C cùng tham gia.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ về việc yêu cầu anh N, chị H phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính tên anh Đ: Theo quy định tại Điều 105 và Điều 115 Bộ luật dân sự năm 2015 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là giấy tờ có giá hoặc quyền tài sản. Mặt khác, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đ chị A đang giữ chứ không phải anh N, chị H. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên trả lại đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ kèm theo cho anh Đức theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 của anh Đ đối với vợ chồng anh N, chị H và chị Lý Minh A với diện tích 600 m^2 thửa 144, tờ bản đồ số 54 xã T, huyện L: Do hợp đồng ủy quyền vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu. Anh N, chị H và chị A thực hiện thủ tục chuyển nhượng với hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 trong đó tiêu đề ghi là hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung về giá chuyển nhượng ghi đã thanh toán đủ nhưng không ghi số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu,

tuy các bên không tranh chấp về vấn đề này nhưng anh N, chị H chưa được công nhận quyền sử dụng đất, anh Đ cũng không đồng ý việc chuyển nhượng cho người thứ ba, quyền sử dụng đất chưa làm thủ tục sang tên chị A. Hình thức phải được thực hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử sụng đất, công chứng, đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng không thực hiện. Hợp đồng ủy quyền vô hiệu, anh N, chị H không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị A, do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 của anh Đ.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của chị A yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa chị đối với vợ chồng anh N, chị H: Do yêu cầu hủy hợp đồng này của nguyên đơn được chấp nhận với nhận định nêu trên nên yêu cầu của chị A không có căn cứ chấp nhận.

Các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng này nên không xét mà giành quyền khởi kiện cho anh N, chị H và chị A khi có yêu cầu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Đ phải chịu 6.448.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Anh Đ còn phải nộp tiếp số tiền án phí chênh lệch sau khi khấu trừ.

Anh N, chị H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền; hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chị A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[4] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Anh Đ phải chịu 4.643.000 đồng tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành là phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 192, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 122, 127, 129, 137, 138, 256, 581, 688, 697, 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, Điều 115, Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thành Đ về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng vay tài sản, kiện đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn anh Phạm Duy N và chị Mai Thị Ngọc H và người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Lý Minh A.

Hủy hợp đồng ủy quyền số 553/2015, quyển số 03/2015-TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 13/10/2015 giữa anh Nguyễn Thành Đ và anh Phạm Duy N và chị Mai Thị Ngọc H.

Anh N, chị H trả lại diện tích đất 600 m^2 thửa số 144, tờ bản đồ số 54 xã T, huyện L được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 1) theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 9298/2017 ngày 19/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh L cho anh Đ.

Buộc anh Nguyễn Thành Đ và chị Huỳnh Thị Tân C phải trả cho anh Phạm Duy N và chị Mai Thị Ngọc H số tiền 128.960.000 đồng.

Hủy hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa anh Phạm Duy N, chị Mai Thị Ngọc H và chị Lý Minh A.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thành Đ về kiện đòi tài sản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bị đơn anh Phạm Duy N và chị Mai Thị Ngọc H.

Trả lại đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ, kèm theo cho anh Đ. Anh Đ không có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Lý Minh A về yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa anh Phạm Duy N, chị Mai Thị Ngọc H và chị Lý Minh A.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Thành Đ phải chịu 6.448.000 đồng (sáu triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.200.000 đồng theo biên lai số 009433 ngày 03/01/2017 và 600.000 đồng theo biên lai số 006565 ngày 01/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Anh Đ còn phải nộp thêm 3.648.000 đồng.

Anh Phạm Duy N, chị Mai Thị Ngọc H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Chị Lý Minh A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 006589 ngày 06/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Chị A đã nộp đủ án phí.

Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Anh Đ phải chịu 4.643.000 đồng, anh Đ đã nộp đủ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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 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.

Anh Nguyễn Thành Đ, chị Mai Thị Ngọc H, chị Huỳnh Thị Tân C được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Phạm Duy N, chị Lý Minh A, Phòng Công chứng số x tỉnh Đồng Nai được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận :
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND h. Long Thành (1);
- Chi cục THADS h. Long Thành (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu (4).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc An