

- Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: 4/38 đường Tôn Thất Th, phường T, thành phố H, tỉnh

T.

- Bà Nguyễn Thị Trước Ph; địa chỉ: 95 Trưng Nữ V, thành phố Đ.
- Bà Hoàng Thị Hồng Kh; địa chỉ: Tổ 5, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đ.

4. Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Kiều M và bà Hoàng Thị Hồng K; cùng địa chỉ: Tổ 5, thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Ngày 21/3/2019, bà Phạm Thị T (Bên A) và ông Nguyễn H (Bên B) ký Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận số 2195, quyền số 44 TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung và phạm vi ủy quyền như sau:

“Hiện nay, bà Phạm Thị T đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1243, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện H, thành phố Đ. Nay thửa đất đang thuộc diện quy hoạch, giải tỏa theo quy định của Nhà nước.

Khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép, bên B thay mặt và nhân danh cho bên A liên hệ với các cơ quan Nhà nước thực hiện các hành vi sau:

- Được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc nhận tiền đền bù giải tỏa và các khoản hỗ trợ đất tái định cư.

- Làm thủ tục và nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đứng tên bà Phạm Thị T.

- Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ liên quan đến “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đứng tên bà Phạm Thị T.

- Được ký văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ các văn bản bên B đã ký trong quá trình thực hiện Hợp đồng ủy quyền này theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, bên B có nghĩa vụ:

- Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó.

- Bảo quản, giữ gìn tài liệu, phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền.

- Báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền.

- Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”.

Thực hiện hợp đồng ủy quyền nêu trên, ông H (bên B) đã:

- Nhận phiếu bố trí lô đất tái định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, loại đường 7,5m thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H. Nguồn gốc để nhận phiếu bố trí lô đất tái định cư đó là do bà T có kê khai thửa đất theo Chỉ thị 299/TTg.

- Nhận tổng số tiền Ban giải phóng mặt bằng huyện H chi trả là: 712.483.860 đồng (Bảy trăm mười hai triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi đồng) thì có số tiền đất là: 118.766.000 đồng là chi trả cho bà T, số tiền còn lại 593.717.860 đồng là của ông H gồm vật kiến trúc, hỗ trợ di chuyển nhà, cây cối hoa màu, hỗ trợ khác.

Đến nay bà T vẫn chưa nhận được bất cứ những gì từ ông H đã nhận thay bà T được hưởng, bao gồm 118.766.000 đồng và phiếu bố trí đất tái định cư sau khi thay mặt bà T thực hiện các công việc từ hợp đồng ủy quyền đã lập.

Nhận thấy tính chất sự việc nghiêm trọng và ông H có hành vi vi phạm ủy quyền. Không giao trả lại cho bà T theo những gì mà nội dung hợp đồng ủy quyền đã lập làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quá trình làm thủ tục giấy tờ liên quan đất đai về sau của bà T. Ông H (bên B) không giao trả lại phiếu bố trí đất tái định cư và số tiền 118.766.000 đồng nhận được cùng các giấy tờ khác liên quan về việc giải tỏa đền bù kèm theo cho bà T.

Bà T có đến Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B 02 lần mà không nhớ rõ thời gian và cũng không biết rõ đi đến đó làm gì mà chỉ biết họ nói bà T lãn tay. Một lần, khi bà T đi làm hợp đồng ủy quyền thì bà T có đi cùng con gái là Nguyễn Thị Kiều M và vợ chồng ông Nguyễn H, bà Hoàng Thị Hồng Kh. Do bà T không hiểu biết nhiều nên con bà T là Nguyễn Thị Kiều M sẽ cung cấp về sự việc ngày ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B. Lần sau, bà T được ông H đưa đến, hôm đó nhà bà không có ai hết. Bà Phan Thúy H hỏi bà T *“bà có đồng ý bán đất đó với số tiền 1.100.000.000 đồng không”* thì bà T không nghe bà H hỏi mà chỉ nghe bà H nói bà T lãn tay thôi và ông H cũng nói bà T lãn tay, chứ ông H và bà H cũng không nói việc mua bán đất. Bà T không hề biết việc mua bán đất giữa ông H và bà H và cũng không thấy việc bà H giao số tiền 1.080.000.000 đồng. Số tiền bán đất cho bà H thì bà T không nhận được đồng nào. Bà T chỉ nhận được số tiền 30.000.000 đồng vào thời điểm trước khi bán đất, số tiền này là do bà T cho ông H một phần đất thừa không kê khai nằm trên hồ sơ giải tỏa số 643; chia làm hai lần: Lần đầu 10 triệu đồng thời điểm kiểm định nhà đất, lần sau là 20 triệu đồng, cả 02 lần đưa là trước thời điểm ủy quyền. Bà T không đồng ý với ý kiến của ông H là nhận tiền vào chiều tối hôm ở Văn phòng công chứng về ký bán cho bà H.

Ông H không nói ủy quyền lại miếng đất ông đang ở lại cho ông để ông

nhận tái định cư. Ông H có trình bày là do chồng bà là ông Nguyễn Đ kê khai luôn phần đất của ông H là sai sự thật. Thứ nhất, diện tích nhà nước thu hồi của gia đình bà là 536 m², của ông H khoảng 358 m². Tổng diện tích ước tính là gần 900 m². Thứ hai, bà có phần đất có đóng thuế còn ông H thì không. Vì vậy, yêu cầu Tòa án đề nghị Ban giải phóng mặt bằng huyện H khẳng định rõ ràng về việc này chứ không có việc ông H có nhà trên đất của bà và cũng như chồng bà không kê khai luôn phần đất của nhà ông H.

Bà không đồng ý với phần trình bày của ông H vì không đúng sự thật, không có cơ sở. Chồng bà T nếu kê khai luôn phần đất của ông H thì phải kê khai 900 m² chứ không phải là 536 m². Đất ông H không có giấy tờ thì Nhà nước giải quyết theo vấn đề không có giấy tờ.

Bà H có nói trao trả tiền mua bán đất trước mặt bà là sai sự thật. Việc mua bán diễn ra chỉ có vợ chồng ông H, bà Kh và bà H với nhau và bà H biết rõ là bà T không biết đọc, không biết viết. Bà H trước khi mua phiếu phân lô, bà biết rất rõ và có công tác ngoại giao với ông H là đúng sự thật. Vì vậy, đủ căn cứ pháp lý cáo buộc bà H cùng ông H cố tình mua bán chuyển nhượng trái phép là đúng. Do đó, bà yêu cầu bà Phan Thúy H làm việc độc lập với vợ chồng ông H, bà Kh. Hợp đồng ủy quyền có trước và việc mua bán đất là có sau, hai việc này độc lập và tách biệt với nhau.

Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận số 2195, quyển số 44 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21.3.2019.

- Buộc ông Nguyễn H trả lại cho bà Phạm Thị T 01 phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H và tiền đất được đền bù mà ông H đã nhận là 118.766.000 đồng.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận, bà T không yêu cầu Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B bồi thường thiệt hại.

Bị đơn ông Nguyễn H trình bày:

Trước năm 1975, ông nội của ông là Nguyễn Nh cho ba ông là Nguyễn Th 01 mảnh đất có diện tích khoảng 365 m² gia đình bố mẹ và anh chị em ông sinh sống. Sau năm 1975 thì không ở nữa mà chỉ để đất trồng cây xanh và cây ăn quả. Đến năm 2006, ba ông cho lại mảnh đất đó cho ông để làm nhà ở và vợ chồng ông xây nhà ở từ đó cho đến nay, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đóng thuế nhà đất từ năm 2007 có xác nhận của trưởng thôn P là ông Bùi Văn Ng. Ông làm nhà ở khoảng 110 m² và phần đất còn lại là trồng cây ăn quả có tường rào, cổng ngõ xung quanh, khi giải tỏa, đền bù là 353,8 m².

Đất giải tỏa mà ông xây dựng là của ông nội ông cho ba ông và ba ông cho lại ông là đúng sự thật. Nhưng phần đất đó lại nằm trong phần đất kê khai của bác Nguyễn Đ - chồng bác Phạm Thị T thì ông không biết lý do. Đến năm 2019 nhà ông được giải tỏa đền bù đường ĐH2 được đi hẳn theo Hồ sơ 640. Từ đó ông mới biết, lúc bác Đ kê khai không hỏi qua ý kiến của ba ông và ông nên ông nghĩ bác cháu không kiện thưa làm gì mà để giải quyết trong gia đình. Vì vậy, ông nói bác T ủy quyền lại miếng đất ông đang ở lại cho ông để ông nhận tái định cư. Khi ông xuống nói với bác T thì bác vui vẻ đồng ý ủy quyền cho ông. Đồng thời, con gái của bác cũng có đi làm chứng tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B. Việc lập Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B là để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 lô đất cho cả ông và bà T.

Sau khi ủy quyền xong ông nhận được: 01 phiếu bố trí tái định cư ngày 08/12/2020 của Ban giải phóng mặt bằng huyện H bố trí lô đất số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của Ủy ban nhân dân huyện H cho ông (bà) Phạm Thị T - Nguyễn H và số tiền là 712.483.860 đồng.

- Đối với 01 phiếu bố trí tái định cư: Trong lúc đó ông đang cần tiền làm nhà ở, ông cùng bác T đồng ý bán phiếu tái định cư đó cho bà Phan Thúy H, lúc đó ông ký và bác T lăn tay vào Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020, số tiền chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, ông đã nhận của bà H 1.080.000.000 đồng; bác T không nhận đồng nào. Trước khi lăn tay bà H có hỏi bác T và ông đồng ý bán không. Bác T đồng ý bán với số tiền trên, phần đất này là của hẳn, hẳn làm gì thì làm nhưng ông không nhớ nội dung cụ thể. Sau đó ông có nói với bác T bây giờ bác lấy bao nhiêu tiền. Lúc nhận tiền bác T có nói với ông phần đất này là của con, con đưa bác bao nhiêu thì đưa nên ông đã đưa 30 triệu đồng, chiều hôm bán 10 triệu đồng và tối cùng ngày 20 triệu đồng. Khi ông cùng bà T bán phiếu đất cho bà H thì bà T cùng ông thống nhất bán. Bà T hoàn toàn minh mẫn và biết rõ sự việc.

- Đối với số tiền là 712.483.860 đồng bao gồm: Tiền nhận đất là 118.766.000 đồng và tiền nhận nhà cửa, kiến trúc, cây cối hoa màu và hỗ trợ khác là 593.717.860 đồng. Trên văn bản là số tiền nhận đất của bà T nhưng vì phần đất này là của ông bà nội ông để lại cho ba ông và ba ông cho ông nên ông cho rằng số tiền đó là ông được nhận chứ không phải bà T.

Đất và tài sản trên đất là thuộc sở hữu của ông nhưng do để hoàn tất một số thủ tục nên phải cần có chữ ký của bà T. Sự thật đất đó là của gia đình ông, nếu như không phải thì làm sao ông ở đó suốt 16 năm không có tranh chấp. Còn nếu của bác T thì bác T tự cho con bà đi nhận sao lại ủy quyền cho ông làm gì. Tại sao lúc nhà ông còn đang ở thì bác T không có ý kiến gì. Bây giờ ông đập nhà bàn giao mặt bằng rồi thì bà lại kiện. Và tại sao Ban giải phóng mặt bằng lại gửi thông báo

nhà ông hiện trạng nằm trên đất của bà T. Trước khi bàn giao mặt bằng ông nhận phiếu bố trí tái định cư có tên bác T và ông nên ông mới bàn giao.

Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bác T.

Do lô đất số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Phiếu bố trí đất tái định cư ngày 08/12/2020 của Ban giải phóng mặt bằng huyện H bố trí cho ông (bà) Phạm Thị T - Nguyễn H nên bà T và ông đã bán cho bà Phan Thúy H theo Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020. Bác T điểm chỉ vào hợp đồng do bác T có hợp đồng ủy quyền cho ông nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H, số tiền bà H còn thiếu thì ông và bà H tự giải quyết.

Quá trình giải tỏa đền bù hồ sơ 640, ông không có khiếu nại, tuy nhiên sau khi Tòa xét xử ông có khiếu nại về lô đất bố trí tái định cư nên ông đồng ý với Văn bản số 910/UBND-TNMT ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện H, về số tiền là 118.766.000 đồng: Ông cho rằng, ông và bà T mỗi người nhận 1/2, tức là mỗi người nhận số tiền 59.383.000 đồng, trừ đi 30.000.000 đồng ông đã đưa cho bác T nên ông trả lại cho bác T số tiền 29.383.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thúy H trình bày:

Vì có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở, qua tìm hiểu bà biết được bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H được Ban giải phóng mặt bằng huyện H bố trí 01 (một) lô đất tái định cư với các thông tin về lô đất như sau: Lô đất số 41, phân khu B2-3, loại đường 7,5m thuộc khu Tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/09/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đ.

Sau khi thỏa thuận và thống nhất, bà T và ông H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà với giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng). Do quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vào ngày 08/6/2020 giữa bà T, ông H và bà đã ký kết Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nêu trên và bà đã thanh toán cho bà T và ông H số tiền 1.080.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng sẽ thanh toán khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi mua bán bà chưa quen bà T, ông H mà qua dịch vụ giới thiệu gặp ông H. Ông H dẫn bà đi xem lô đất một lần và khi ông H đưa bà Thông báo bồi thường hỗ trợ và bố trí tái định cư ngày 15/10/2019 cho ông H, bà T 01 lô đất đường 7,5m thuộc Khu TĐC phục vụ giải tỏa đường ĐH2 và ngày 08/6/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B thì bà và ông H đã ký kết Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nêu trên, bà T có mặt cùng điểm chỉ và bà đã thanh toán cho bên chuyển nhượng là bà T và ông H số tiền 1.080.000.000 đồng. Bà chồng tiền trước mặt bà T, ông H có cả bà Kh (vợ ông H), ngoài ra không có ai khác. Giao tiền xong thì bà đi về, bà T, ông H ai giữ số tiền, giữ bao nhiêu bà không biết. Khi

ông H nhận bản chính phiếu bố trí đất tái định cư (Phiếu vàng) ngày 08/12/2020 của Ban giải phóng mặt bằng huyện H thì ông H đã đưa cho bà và hiện bà đang giữ.

Bà đánh máy sẵn hợp đồng mua bán rồi mới mang tiền và hợp đồng đến tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B. Trước khi ký mua bán, bà có hỏi bà T: *“bà có đồng ý bán đất đó với số tiền 1.100.000.000 đồng hay không”* thì bà T trả lời *“đồng ý bán”*. Bà H đã nói rõ ràng sau này ký mọi giấy tờ liên quan thì ông H, bà T phải ký cho bà. Sau khoảng vài tháng do bà không có số điện thoại của bà T nên bà không liên lạc và bà có đến hội trường thôn P và có gặp bà T nhưng bà không nhớ ngày cụ thể. Bà đến hội trường thôn P để ký các giấy tờ bổ sung thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nội dung như thế nào thì bà không nhớ rõ. Sau khi ký kết hợp đồng mua bán thì bên chuyển nhượng đã tiến hành nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, thành phố Đ. Trong quá trình giải quyết hồ sơ, bà có lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H làm việc thì mới biết việc cấp giấy chứng nhận không được do bà T đang tố cáo ông H có hành vi lừa đảo khi thực hiện giao dịch lô đất mà không có ý kiến của bà T. Do đó, việc bà T tố cáo ông H có hành vi lừa đảo là chuyện cá nhân của 02 người. Bà là người mua ngay tình đang bị xâm phạm quyền lợi một cách nghiêm trọng.

Vì vậy, bà yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 giữa bà và bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H tại Lô đất số 41, phân khu B2-3, loại đường 7,5m theo dự án tái định cư tuyến đường ĐH2 Hòa Nh đi Hòa S theo Quyết định 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H cho bà có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp, bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H không tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 thì bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H phải đền gấp đôi cho bà số tiền đã nhận của bà, tổng cộng là 2.160.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B đã cung cấp hồ sơ chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 2195, quyền số 44 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H; Công chứng viên ký chứng nhận Hợp đồng ủy quyền này đã có trình bày và Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B có văn bản xin giải quyết, xét xử vắng mặt tại các phiên xử của Tòa án.

Bà Nguyễn Thị Kiều M trình bày:

Mẹ bà là bà Phạm Thị T không biết chữ nhưng tinh thần minh mẫn, nghe nói được và hiểu được các con hay người khác nói. Mẹ bà có 06 người con. Từ trước đến nay mẹ bà và anh chị em bà không tham gia vào quá trình làm giấy tờ hay các thủ tục liên quan đến thửa đất 1243 tờ bản đồ số 10 tại thôn Ph, xã H, huyện H, thành phố Đ (thửa đất đang thuộc diện quy hoạch, giải tỏa của Nhà nước). Mọi giấy tờ, thủ tục do ông H làm.

Được Tòa cung cấp hồ sơ do Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, đơn xin xác nhận về việc kê khai, đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ở - nhà ở ngày 05/6/2004, tên chủ sử dụng đất Phạm Thị T nhưng mẹ bà không ký, không viết họ tên. Đặc biệt, Biên bản họp gia đình (về việc đồng ý để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ngày 10/7/2005 thì mẹ bà và 06 anh chị em bà không họp và không ký. Tại hồ sơ còn có giấy chứng minh nhân dân của bà và mẹ bà, thì lúc đến Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B bà và mẹ bà không đưa bản chính chứng minh nhân dân cho Công chứng viên, ông H, bà Kh hay ai khác.

Sáng ngày 21/3/2019, bà Hoàng Thị Hồng Kh là vợ ông Hòa có gọi điện thoại nhờ bà chở mẹ bà qua Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B. Nguyên văn lời bà Kh nói với bà: *“Chị ơi, hai vợ chồng em hôm nay bận quá, về không kịp vợ chồng em nhờ chị chở bác B (mẹ bà - Phạm Thị T) qua Văn phòng công chứng giúp em”*. Sau khi chở mẹ bà đến nơi, bà không tham gia vào bất kỳ hoạt động nào như làm giấy tờ, thủ tục công chứng. Sau vài giờ ngồi chờ mẹ bà ở ngoài thì bà Kh có ra nhờ bà vào ký, bà Kh nói: *“Chị ký giúp em vì bác B không biết chữ”*. Bà có hỏi ký giấy tờ gì thì bà Kh nói là bác cho đất gia đình em nên ký giấy đơn giản vậy thôi nên bà không có đọc gì hết bà chỉ ký thôi. Vì, trước đó gia đình bà có cho vợ chồng ông H đất thừa để trồng cây ăn quả và làm các công trình khác trên đất thừa. Lợi dụng lòng tin và mảnh khỏe về việc gia đình bà cho đất nên vợ chồng ông H đã lấy lý do trên và dẫn đến hợp đồng ủy quyền. Như vậy, do lòng tin và mối quan hệ rất tốt từ trước tới giờ nên bà ký tên cho mẹ. Bà ký xong là đi ra ngoài, không liên quan gì thêm. Bà Kh không đọc cho bà và bà cũng không đọc. Bà cam đoan không có Công chứng viên nào đọc, giải thích theo quy định của pháp luật về việc làm chứng, phân tích bất kỳ nội dung gì và ông H, bà Kh hay người nào khác đọc, giải thích liên quan đến Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 giữa mẹ bà và ông H tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B. Đồng thời, bà cũng không được Công chứng viên, ông H, bà Kh hay ai bảo bà và bà Kh đọc lại toàn bộ hợp đồng cho mẹ bà nghe. Sau đó, bà chở mẹ bà về và hai mẹ con bà đều không cầm và Công chứng viên, ông Hòa, bà Khánh cũng không đưa Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019 hay giấy tờ gì cho mẹ con bà. Bà khẳng định mẹ bà không tự nguyện mà bị vợ chồng ông H, bà Kh lừa dối khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019.

Bà Hoàng Thị Hồng Kh trình bày:

Bà thống nhất như ý kiến trình bày của chồng bà là Nguyễn H.

Vào ngày 21/3/2019, tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B, bà và bà Nguyễn Thị Kiều M (con của bác Phạm Thị T) cùng làm chứng hợp đồng ủy quyền của bác T ủy quyền cho chồng bà - Nguyễn H. Tối trước ngày đi công chứng hai vợ chồng bà có xuống báo cho gia đình bác T và nói bác T cùng đi làm ủy quyền, bác T đồng ý; sáng bà chở bác T ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng ủy quyền số đất trên cho chồng bà. Về việc ủy quyền ngày 21/3/2019, sau khi phòng công chứng đọc nội dung ủy quyền và cần hai người làm chứng thì bà và M cùng làm chứng trong hợp đồng ủy quyền còn bác T thì lẩn tay. Công chứng viên đã đọc cho vợ chồng bà và bà T nên bà, bà M cũng không đọc lại cho bà T nghe.

Sau khi ủy quyền chồng bà nhận được: 01 phiếu bố trí tái định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7,5m, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 cho ông (bà) Phạm Thị T - Nguyễn H và số tiền là 712.483.860 đồng. Do cần tiền nên chồng bà cùng bác T bán lô đất cho bà Phan Thúy H và làm hợp đồng mua bán. Tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B, bác T và chồng bà cùng đồng ý bán đất với số tiền là 1.100.000.000 đồng nhưng nhận trước là 1.080.000.000 đồng hai người đã cam kết không tranh chấp và hỗ trợ các giấy tờ liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Ông Nguyễn Văn L: thống nhất như ý kiến trình bày của bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị Kiều M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30/5/2022, Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ đã quyết định:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản” đối với ông Nguyễn H.

Xử:

Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận số 2195, quyển số 44 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21.3.2019.

Ông Nguyễn H phải trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền là 88.766.000 đồng (Tám mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T về việc buộc ông Nguyễn H giao cho bà Phạm Thị T 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thúy H về việc công nhận quyền sử dụng đất tại Lô đất số 41, phân khu B2-3, loại đường 7,5m thuộc khu Tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/09/2019 của UBND huyện H, thành phố Đ cho bà Phan Thúy H.

Buộc ông Nguyễn H phải trả lại cho bà Phan Thúy H số tiền 1.080.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng).

Buộc bà Phan Thúy H trả lại cho bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H: Bản chính 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H.

3. Bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đối với: 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H theo quy định của pháp luật.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 18/7/2022 và ngày 26/9/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Thúy H có đơn và đơn bổ sung gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/QĐ-VKS-DS ngày 19/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ xét xử sơ thẩm lại đối với yêu cầu độc lập của bà Phan Thúy H, xác định trách nhiệm liên đới của bà T, ông H và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 21/3/2019, Công chứng viên Phùng Thị H thuộc Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H với nội dung bà T ủy quyền cho ông H liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục nhận tiền đền bù giải tỏa và nhận đất tái định cư đối với thửa đất số 1243, tờ bản đồ số 10 tại thôn P, xã H, huyện H, thành

phổ Đ và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị T. Sau khi được ủy quyền, ông H đã nhận 01 phiếu bố trí đất tái định cư tại lô đất số 41, phân khu B2-3, loại đường 7,5m thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện H và nhận 712.483.560 đồng do Ban giải phóng mặt bằng huyện H chi trả (*trong đó: tiền đất chi trả cho bà T là 118.766.000 đồng, số tiền 593.717.860 còn lại chi trả cho ông H bao gồm vật kiến trúc, hỗ trợ di chuyển nhà, cây cối hoa màu ...*).

[2]. Theo Hợp đồng mua bán lô đất tái định cư ngày 08/6/2020 thể hiện ông H và bà T bán phiếu đất tái định cư số 41 cho bà Phan Thúy H (hợp đồng mua bán không chứng thực).

[3]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán phiếu bố trí đất tái định cư ngày 08/6/2020, bà T đã biết bà và ông H được nhận tiền đền bù giải tỏa cùng 01 lô đất tái định cư và bà T đã điền chỉ vào hợp đồng mua bán này. Tuy nhiên, việc bà T điền chỉ vào hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 là đã thể hiện bà T không biết chữ, không biết đọc. Bên cạnh đó, sau khi nhận được phiếu bố trí đất tái định cư, ông H đã không giao cho bà T theo thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019 mà ông H đã tự quyết định giá bán phiếu bố trí đất tái định cư với bà H và nhận toàn bộ số tiền 1.080.000.000 đồng từ bà H là đã không thực hiện đúng và vượt quá thỏa thuận của Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2019: “*bên B có nghĩa vụ:*

- ...

- *Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật*”. Mặt khác, khi ký hợp đồng mua bán với bà H thì lô đất tái định cư số 41 nói trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*chỉ mới có phiếu bố trí đất tái định cư*) và đến nay bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng mua bán nói trên là vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[4]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 vô hiệu là có cơ sở nhưng chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không tiến hành định giá lô đất tại thời điểm xét xử, không xác định lỗi của các bên để làm cơ sở bồi thường thiệt hại khi tuyên hợp đồng vô hiệu và không xác định trách nhiệm của bà T cùng với ông H phải bồi thường cho bà H là giải quyết vụ án không triệt để, không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

[5]. Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà ông H cho rằng đã đưa 10.000.000 đồng cho bà T vào chiều ngày bán phiếu bố trí đất tái định cư (08/6/2020) và tối cùng ngày 20.000.000 đồng, tuy nhiên bà T lại cho rằng bà nhận 30.000.000 đồng từ ông H trước khi bán phiếu bố trí đất tái định cư cho bà H; số tiền này là do bà cho ông H một phần đất thừa không kê khai nằm trên hồ sơ giải tỏa số 643, bà nhận 02 lần: lần đầu 10.000.000 đồng khi kiểm định nhà đất và lần sau là 20.000.000 đồng, cả 02 lần bà nhận tiền đều trước thời điểm bà ủy quyền cho ông H (ngày 21/3/2019). Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm có đề cập và xem xét số tiền 30.000.000 đồng nói trên nhưng chưa làm rõ số tiền 30.000.000 đồng này; ông H trả cho bà T do bà T cho ông H một phần đất thừa không kê khai nằm trên hồ sơ giải tỏa số 643 như bà T trình bày hay là số tiền ông H chia lại cho bà T khi bán lô đất tái định cư cho bà H để làm căn cứ giải quyết bồi thường. Vì vậy, khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án, Tòa án nhân dân huyện H cần xác minh làm rõ nội dung trên để xác định trách nhiệm liên đới của bà T cùng với ông H trong việc bồi thường cho bà H (nếu có) khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích nêu trên, cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/QĐ-VKS-DS ngày 19/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 30/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ về “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản*”, giữa nguyên đơn bà Phạm Thị T với bị đơn ông Nguyễn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- TAND huyện H, thành phố Đ (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, thành

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

phố Đ;

- Các đương sự (theo địa chỉ);

- Lưu: Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM; Phòng
Lưu trữ và hồ sơ vụ án.

Lê Phước Thanh