TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHỤNG HIỆP** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HOA XÃ HỘI CHU NGHIA VIỆT NAM** **Độc lập – tự do – hạnh phúc**
Bản án số: 148/2019/DS-ST Ngày: 15-10-2019. V/v " Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHỤNG HIỆP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thành Ý
Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thành Quyến;
2. Ông Nguyễn Thế Tự.

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Công Trận – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hiền – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang; Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2019/TLST-DS, ngày 12 tháng 6 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2019/QĐST – DS, ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Nguyễn Thị Trúc Ph**
Địa chỉ: ấp Phú An, xã Phú Quý, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.
Bị đơn: **Ngô Thị Kim Ch**
Địa chỉ: ấp Phú Khởi, xã Thạnh Hòa, Phụng Hiệp, Hậu Giang.
Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 09.5.2017 giữa nguyên đơn và phía bà Ngô Thị Kim Ch có ký kết hợp đồng ủy quyền cho nguyên đơn được thay mặt để quản lý, sử dụng, chuyển nhượng

tặng cho, thế chấp, cầm cố đối với thửa đất số 1351, tờ bản đồ số 03, diện tích 112m^2, tọa lạc tại ấp Phú Khởi, xã Thạnh Hòa, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 532710, số vào sổ cấp H00759 do Ủy ban Nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp cho bà Ngô Thị Kim Ch nguyên đơn có ứng trước cho bị đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì phần đất của bị đơn đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp kê biên để cho bị đơn đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho người khác nên không thể thực hiện theo hợp đồng ủy quyền được nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 09/5/2017 với bà Ngô Thị Kim Chung; Yêu cầu bà Ngô Thị Kim Ch trả lại tôi số tiền đã nhận là 100.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án do bị đơn vắng mặt nên không có lời trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35 và Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

[2]Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do; Căn cứ khoản 2, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đúng địa chỉ bị đơn cư trú, đồng thời cũng đúng theo địa chỉ giao dịch hợp đồng, nay bị đơn đã bỏ nơi cư trú mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú hiện tại thì được coi là bị đơn cố tình giấu địa chỉ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập ngày 9/5/2017 và yêu cầu bị đơn trả 100.000.000đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn với mục đích Kinh doanh bất động sản. Hợp đồng Ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác, nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế trước bạ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nghĩa là nguyên đơn chuyển nhượng đất của bị đơn, nhưng giữa nguyên đơn và bị đơn không làm thủ tục chuyển quyền sang tên, khi nào nguyên đơn tìm được người khác chuyển nhượng với giá cao hơn thì nguyên đơn căn cứ vào hợp

đồng ủy quyền để trực tiếp đại diện ủy quyền của bị đơn đứng tên chuyển nhượng cho người khác, nhằm trốn trách nghĩa vụ nộp thế trước bạ từ giai đoạn của bị đơn sang nguyên đơn; Do vậy, giao dịch hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và bị đơn được xem là "giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo". Cũng thấy rằng, hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu do giả tạo, nhưng hợp đồng bị che giấu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không tuân thủ theo quy định về hình thức hợp đồng là buộc phải xác lập bằng hợp đồng chuyển nhượng riêng biệt, phải được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm về hình thức hợp đồng và cũng bị vô hiệu theo hợp đồng giả tạo.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: "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 phải bồi thường". Như vậy, phía nguyên đơn đã nhận của bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 532710, số vào sổ cấp H00759 do Ủy ban Nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp cho bà Ngô Thị Kim Chung, phía nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn theo yêu cầu của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Phụng Hiệp để đảm bảo thi hành án cho bản án khác của bị đơn, do đó xem như nguyên đơn đã hực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn; đối với bị đơn đã nhận của nguyên đơn 100.000.000 đồng, buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng.

Về bồi thường thiệt hại: Do không có yêu cầu nên không xem xét.

Từ những phân tích trên, cho thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng Ủy quyền, buộc bị đơn trả lại nguyên đơn 100.000.000 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, đây không thuộc trường hợp hủy bỏ hợp đồng, vì các bên thực hiện giao dịch nhằm che giấu một giao dịch khác để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế trước bạ đối với nhà nước nên đây được xem là: Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

[4]Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp trình bày ý kiến:

Quá trình thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án, Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Hủy bỏ "Hợp đồng ủy quyền" lập ngày 09.5.2017 giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng đề nghị áp dụng Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tuyên xử hủy bỏ hợp đồng là chưa phù hợp; bởi lẽ như đã nhận định ở phần trên, và trong trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ là thuộc trường hợp: "Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015".

[5]Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp 5% trên giá trị tài sản tranh chấp.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự; Các Điều 129 và 137 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Trúc Ph.

Tuyên bố "Hợp đồng ủy quyền" lập ngày 09.5.2017 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Buộc bị đơn Ngô Thị Kim Ch có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Trúc Phương số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Án phí DSST: Bị đơn Ngô Thị Kim Ch phải nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)

Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020795 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực thi hành (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền đã trả cho người được 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 năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định này 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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ ./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh HG;
- VKSND huyện PH;
- THA huyện PH;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thành Ý