TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 153/2020/DS-PT
Ngày 29-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Trần Quốc Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc *"tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Huỳnh Thị Thu L, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số nhà 350, ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Thạch Minh N, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 535, đường N, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt). Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số nhà 385/33/6 (số cũ là 78/14), đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Minh T1 là thành viên Công ty Luật TNHH K thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng (Có mặt).

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

1. Chị Lê Thị T, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà 385/33/2 (số cũ là 78/12), đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy uyền của chị Lê Thị T: Anh Lê Phước N1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 50/1/64, đường 59, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt). Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019.

2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T. Địa chỉ trụ sở: Số 41/4, đường N, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của VPCC: Bà Nguyễn Thị T – Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

3. Văn phòng Công chứng Trần Văn C. Địa chỉ trụ sở: Số 26, đường N, tổ 8, khu phố 4, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của VPCC: Ông Trần Văn C – Trưởng văn Phòng (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Chị Huỳnh Thị Thu L, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Huỳnh Thị Thu L trình bày trong đơn khởi kiện, các lời khai của người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Chị Huỳnh Thị Thu L với ông Trần Đình H (đã chết ngày 14/11/2018) chung sống với nhau như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật và có một người con chung sinh năm 2009.

Ngay sau khi ông H vừa qua đời, chị L đã giao cho anh Nguyễn Văn T giữ giùm bản chính của nhiều hồ sơ, giấy tờ về nhà đất. Trong đó, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Viết tắt GCNQSDĐ) của 03 thửa đất số: 1042, 1041 và thửa 232 cùng tờ bản đồ số 3, tại xã L, huyện C, do chị L đứng tên và trực tiếp quản lý sử dụng.

Khoảng 10 ngày tiếp theo, trong lúc tinh thần chưa ổn định, cùng với sức ép từ anh Hai N (anh ruột của ông H) phần cũng vì sự nhẹ dạ, cả tin nên vào ngày 26/11/2018, chị L đã ký Hợp đồng ủy quyền 03 thửa đất nêu trên cho anh T tại Văn phòng công chứng (Viết tắt VPCC) Nguyễn Thị T. Mục đích của chị L khi ký các Hợp đồng ủy quyền cho anh T là để anh T giữ hộ giấy tờ, tài sản cho chị L. Còn việc định đoạt tài sản trên, thì anh T chỉ được thực hiện khi đã báo cho chị L và được chị L đồng ý. Điều kiện trên được thể hiện tại khoản 2 Điều 5 của các Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 021590, 021591, 021592 lập ngày 26/11/2018 tại VPCC Nguyễn Thị T, cụ thể là nghĩa vụ của anh T "Thực hiện

công việc ủy quyền theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó" và tại "Giấy cam đoan" do anh T tự viết và ký tên vào ngày 26/11/2018.

Tuy nhiên, ngay sau khi ký các Hợp đồng ủy quyền, anh T đã cố ý giữ toàn bộ bản chính của các hợp đồng ủy quyền, không giao cho chị L giữ bất cứ bản nào, cùng bản chính của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 709564, CI 709389; CI 709388 của 03 thửa đất nêu trên.

Ngày 03/12/2018, chị L gọi điện thoại hỏi anh T để nhận Hợp đồng ủy quyền, chị L được anh T hẹn trong tuần tới (từ ngày 10/12 – 16/12/2018) sẽ đưa cho chị L bản photo, đến ngày 16/12/2018, theo hẹn chị L gọi điện thoại hỏi thì anh T lại hẹn đến cuối tháng 12/2018.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình có dấu hiệu bị xâm phạm. Ngày 17/12/2018, chị L đến VPCC Nguyễn Thị T để trích lục bản sao Hợp đồng ủy quyền; photo 03 GCNQSDĐ nêu trên, đồng thời yêu cầu VPCC hướng dẫn làm thủ tục để hủy bỏ 03 Hợp đồng ủy quyền nêu trên đã ký tại đây. Khi Công chứng viên liên hệ với anh T qua điện thoại, yêu cầu đến VPCC để làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng ủy quyền, anh T lại nói rằng "Đang đi công tác ở xa nên không đến được". Qua nắm thông tin, đến này 18/12/2018, chị L biết được ngày 01/12/2018, tại VPCC Trần Văn C tại huyện C1, anh T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho chị Lê Thị T (là em dâu của anh T) mà không thông báo lại cho chị L biết.

Như vậy, việc anh T ký Hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho chị T mà không thông báo cho chị L biết là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng ủy quyền và Giấy cam đoan mà anh T đã ký cụ thể như sau:

+ Anh T vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền quy định tại điểm a, d khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền, cụ thể: "Không báo trước cho chị L việc thực hiện chuyển nhượng 03 thửa đất cho chị T (vi phạm điểm a khoản 2 Điều 5).

+ Anh T không giao lại cho chị L các giấy tờ gồm: Hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất, giữa anh T với chị T, Hợp đồng ủy quyền giữa chị L với anh T và số tiền mà anh T đã nhận từ chị T điểm d Khoản 2.

+ Vi phạm theo "Giấy cam đoan" mà anh T đã viết và ký ngày 26/11/2018 "Anh T cam đoan, khi bán đất hoặc nhà sẽ điện thoại cho chị L biết đến giám sát".

- Ngày 18/12/2018, chị L đã nộp đơn ngăn chặn đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C (Viết tắt Chi nhánh VPĐKĐĐ) tạm dừng thực hiện việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng đối với 03 thửa nêu trên. Ngày 21/12/2018, GCNQSDĐ được Chi nhánh VPĐKĐĐ cập nhật cho chị T đứng tên với nội dung "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T, năm sinh 1970, CMND số 024505912, địa chỉ thường trú: 385/33/2 (số cũ 78/12) đường Q, Phường 10, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 075574.CN.001". Việc cập nhật như vậy là không đúng quy định pháp luật vì chị L đã gửi đơn ngăn chặn trước đó.

- Về nguồn gốc của 03 thửa đất nêu trên là nguồn tiền của riêng chị L có được để mua đất, không phải là tiền chung với ông H trong thời gian chung sống với nhau.

Chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên hủy đối với 03 Hợp đồng ủy quyền có số công chứng số 021590, 021591, 021592 lập cùng ngày 26/11/2018 tại VPCC Nguyễn Thị T.

2. Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8792, quyển số 09/2018-TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 01/12/2018 tại VPCC Trần Văn C.

3. Buộc anh T cùng chị T có trách nhiệm trả lại 03 bản chính của 03 GCNQSDĐ số CI 709564; CI 709389; CI 709388 của 03 thửa đất nêu trên cho chị L.

Ngoài ra, chị L không tranh chấp gì thêm.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày trong Bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Trước đây, giữa anh T với ông Trần Đình H có cùng nhau làm ăn trong việc giao dịch nhà đất. Cụ thể, ông H là người đứng ra đi tìm và trực tiếp giao dịch với người cần chuyển nhượng nhà đất, còn anh T là người đưa tiền ra để nhận chuyển nhượng nhà đất. Tháng 5/2017, ông H giới thiệu cho anh T nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 232, 1041 và 1042 như nêu trên với giá là 2.700.000.000 đồng, sau khi giao tiền cho bên chuyển nhượng, do anh T không phải là người địa phương và không có đất nông nghiệp nên không làm thủ tục chuyển nhượng để anh T đứng tên đất được, do tin tưởng ông H nên đồng ý để chị L đứng tên dùm trên GCNQSDĐ đối với 03 thửa thửa đất trên và chị L có viết 03 Giấy ủy quyền đối với 03 thửa đất trên cho anh T, trong đó có một giấy có ông H ký tên vào. Sau khi ông H mất, chị L giao trả toàn bộ hồ sơ nhà đất bản chính cho anh T cất giữ. Ngày 24/11/2018, chị L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận tình trạng độc thân để làm thủ tục ủy quyền cho anh T được toàn quyền quyết định đối với 03 thửa đất trên. Ngày 26/11/2018, tại VPCC Nguyễn Thị T chị L đã ủy quyền cho anh T toàn bộ 03 thửa đất trên, trên cơ sở tự nguyện và hợp pháp. Trên cơ sở của 03 Hợp đồng ủy quyền trên, ngày 01/12/2018 anh T đã ký chuyển nhượng toàn bộ 03 thửa đất trên cho chị Lê Thị T tại VPCC Trần Văn C.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn anh T không đồng ý toàn bộ. Ngoài ra, anh T không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án.

Người có quyền lợi liên quan chị Lê Thị T trình bày trong biên bản ghi lời khai của Tòa án và trình bày của người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa như sau: Chị T nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên, trên cơ sở của Hợp đồng ủy quyền ký kết giữa chị L với anh T, nên chị T không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trước đây, chị T đã nộp đơn khởi kiện hành vi hành chính đối với VPĐKĐĐ tỉnh Long An, nhưng

sau đó chị T có đơn rút đơn khởi kiện. Trong vụ án này chị T cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất nếu có căn cứ pháp luật mà Tòa án tuyên vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan VPCC Nguyễn Thị T do người đại diện theo pháp luật trình bày tại văn bản gửi Tòa án số 24/VPCCNTT ngày 23/4/2019 như sau:

Ngày 26/11/2018, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị T có chứng nhận 03 Hợp đồng ủy quyền đối với: Thửa đất số 1042, số công chứng 021590; thửa đất số 1041, số công chứng 021591 và thửa đất số 232, số công chứng 021592, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Giữa: bên ủy quyền: Chị Huỳnh Thị Thu L, sinh năm 1981, CMND số 301011749 với bên được ủy quyền: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1963, CCCD số 049063000126. Hai bên đã xuất trình đầy đủ giấy tờ theo đúng quy định của pháp luật, trong đó chị Huỳnh Thị Thu L có xuất trình giấy xác nhận tình trạng hôn nhân do UBND xã L, huyện C, xác nhận ngày 24/11/2018: chị Huỳnh Thị Thu L đã kết hôn và đã ly hôn theo Quyết định số 34/2001 do Tòa án nhân dân huyện C cấp ngày 26/10/2001 đến nay chưa đăng ký kết hôn với ai. Hai bên đã ký vào bản Hợp đồng ủy quyền có ghi rõ "Đã đọc và đồng ý". Công chứng viên đã xác định: Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các hợp đồng ủy quyền đã được hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng. Việc chứng nhận Hợp đồng ủy quyền đối với các thửa đất nêu trên đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định, đúng quy định của pháp luật. Người đại diện theo pháp luật của VPCC yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan VPCC Trần Văn C do người đại diện theo pháp luật trình bày tại văn bản gửi Tòa án số 06/VPCCTVC ngày 14/9/2019 như sau:

Ngày 01/12/2018, VPCC Trần Văn C đã tiếp nhận yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn T (được chị Huỳnh Thị Thu L ủy quyền) chuyển nhượng cho chị Lê Thị T. Sau khi tra cứu thông tin ngăn chặn về chủ sở hữu theo: Quyền sử dụng thửa đất số 1041, diện tích 1.336,50m^2; thửa đất số 1042, diện tích 59m^2; thửa đất số 232, diện tích 2.527,10m^2, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An, của anh Nguyễn Văn T (được chị Huỳnh Thị Thu L ủy quyền theo các Hợp đồng ủy quyền số 021590, 021591, 021592, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Nguyễn Thị T ký ngày 26/11/2018) không bị ngăn chặn. VPCC soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai bên đọc lại, ký xác nhận. Quy trình công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8792, quyển số 09/2018 – TP/CC-SCC/HĐGD do VPCC Trần Văn C chứng nhận ngày 01/12/2018, thực hiện theo Điều 500, 502 của Bộ luật Dân sự và Luật Công chứng, đúng quy trình, quy định của pháp luật. Người đại diện theo pháp luật của VPCC yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2019/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C căn cứ vào các Điều 26, 35; 36, 39; 147; khoản 1 Điều 227 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 138, 140, 423, 500, 501, 502, 562 và 569 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Thu L đối với bị đơn anh Nguyễn Văn T về việc "Tranh chấp: Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu đối với 03 Hợp đồng ủy quyền có các số công chứng: 021590, 021591 và 021592, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa: Bên ủy quyền chị Huỳnh Thị Thu L, bên được ủy quyền anh Nguyễn Văn T, đối với các thửa đất lần lượt số 1042, 1041 và 232 cùng tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C do chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận ngày 26/11/2018.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa: Bên chuyển nhượng chị Huỳnh Thị Thu L (người đại diện anh Nguyễn Văn T theo 03 Hợp đồng ủy quyền có các số công chứng: 021590, 021591 và 021592, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa: Bên ủy quyền chị Huỳnh Thị Thu L, bên được ủy quyền anh Nguyễn Văn T, đối với các thửa đất lần lượt số 1042, 1041 và 232 cùng tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C do chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận ngày 26/11/2018), bên nhận chuyển nhượng chị Lê Thị T; quyền sử dụng đất chuyển nhượng gồm các thửa đất số 1041, 1042 và 232 cùng tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C do Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Trần Văn C chứng nhận, số công chứng 8792, quyển số 09/2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu anh Nguyễn Văn T cùng chị Lê Thị T có trách nhiệm trả lại bản chính của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: Giấy chứng nhận số CI 709564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên thửa đất số 232, tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C; giấy chứng nhận số CI 709389 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Ngọc V đứng tên thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C, ngày 11/5/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C chỉnh lý cho chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên; giấy chứng nhận số CI 709388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Ngọc V đứng tên thửa đất số 1041, tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C, ngày 11/5/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C chỉnh lý cho chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 25/9/2019, nguyên đơn kháng toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

Luật sư Lê Văn Đ và anh Thạch Minh N thống nhất trình bày:

Anh T thừa nhận ký vào giấy cam đoan ngày 20/11/2018 có nội dung khi bán đất phải điện thoại cho chị L đến giám sát, nếu không thực hiện sẽ chịu trách nhiệm và khoản 2 Điều 5 hợp đồng ủy quyền công chứng cũng quy định anh T có nghĩa vụ này. Tuy nhiên, khi anh T bán đất cho chị T, anh T không báo cho chị L biết là vi phạm cam kết và điều khoản trong hợp đồng ủy quyền nên chị L có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Anh T cho rằng đất của anh, chị L chỉ đứng tên dùm nhưng không có giấy tờ gì thể hiện, không có giấy tờ chứng minh anh là người mua và trả tiền mua phần đất này trong khi giấy đỏ bản chính lại giao cho chị L giữ; cũng không có giấy tờ gì về thỏa thuận giữa anh T, chị L và ông H về việc chị L đứng tên dùm. Xét thấy anh T là người vi phạm nghĩa vụ nên chị L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền theo Điều 423 Bộ luật dân sự là có căn cứ, anh T phải trả lại bản chính giấy đỏ cho chị L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa chị L (do anh T đại diện) và chị T cũng bị vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng ủy quyền bị hủy bỏ, anh T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chị L nên phải có nghĩa vụ giao trả cho chị L, chị L không bị thiệt hại từ việc ủy quyền nên không yêu cầu bồi thường. Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, anh T và chị T thống nhất tự giải quyết nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Luật sư Trần Minh T1, anh Nguyễn Văn T và anh Lê Phước N1 thống nhất trình bày:

Tại đơn kháng cáo của chị L có ghi chị làm giấy ủy quyền cho anh T là vì do sức ép của anh Hai N, anh ruột của ông H để anh T giữ dùm giấy đỏ. Xét lý do này là không hợp lý, vì nếu chỉ nhờ giữ dùm giấy thì chỉ cần lập giấy ghi thỏa thuận giữ dùm giấy mà không phải ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng ủy quyền cho anh T có toàn quyền định đoạt 3 thửa đất. Trong khi chị L ở huyện C có nhiều người thân còn anh T ở thành phố Hồ Chí Minh cách nhau 70km thì đâu có lý do gì phải lập giấy ủy quyền chỉ để giữ dùm giấy. Cũng như nếu ủy quyền như vậy thì sao chị L âm thầm ra chính quyền xã xác nhận mình độc thân, nếu như không vì mục đích để bán đất. Anh Hai N là anh của ông H, chị L nói bị sức ép của anh Hai N vậy sức ép là gì, chị L nói ủy quyền cho anh T là do bị nhẹ dạ cả tin, vậy chị L cần phải có chứng cứ chứng minh về việc này trong khi Văn phòng công chứng xác định việc công chứng hợp đồng ủy quyền là đúng trình tự thủ tục.

Về giấy cam đoan, anh T chỉ ký còn người viết là anh Hai N, giữa anh T và chị L, ông H không chỉ ủy quyền lần này mà trước đây đã ủy quyền mua bán nhiều lần và khi bán đã báo cho anh Hai N, chị L biết nhưng chị L nói đã báo hủy hợp đồng ủy quyền rồi nên không cần ra chứng kiến. Theo điểm a khoản 2 Điều 5 của hợp đồng ủy quyền chỉ quy định phải thông báo, không cần phải báo trước và anh T đã báo nên không vi phạm nghĩa vụ này. Trường hợp anh T không báo là vi phạm nghĩa vụ thì chị L có quyền kiện anh T bồi thường thiệt hại mà không phải là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng. Đồng thời, nếu đất của chị L thì tại sao chị L lại ủy quyền định đoạt cho anh T đến 20 năm. Theo bà Trần Thị L1 khai tại giấy xác nhận ngày 05/4/2019 thì chị L chung sống với ông H nhưng không hề biết về hoàn cảnh của ông H và toàn bộ tiền mua đất là do anh T đầu tư. Suốt quá trình giải quyết vụ án chị L không có phản ứng mạnh mẽ về việc mình bị thiệt hại vật chất khi anh T đứng ra bán đất, chính thái độ này đã chứng minh sự thật đất này là của anh T, chị L chỉ đứng tên dùm. Đơn kháng cáo chị L nói anh T cố tình giữ bản chính hợp đồng ủy quyền, không giao cho chị L là không đúng vì việc giao và lưu giữ hợp đồng là trách nhiệm của Văn phòng công chứng.

Theo Điều 117 Bộ luật dân sự thì hợp đồng ủy quyền là hợp pháp và Điều 423 Bộ luật dân sự quy định bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận nhưng trong hợp đồng không có thỏa thuận nên không phải là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng. Đồng thời, Điều 422 Bộ luật dân sự quy định hợp đồng chấp dứt khi hợp đồng đã được hoàn thành, chị L ủy quyền cho anh T ký hợp đồng chuyển nhượng nên sau khi anh T ký hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng ủy quyền đã hoàn thành nên chấm dứt, chị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng sau ngày 01/12/2018 là không thể được. Do vậy, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Theo 03 hợp đồng ủy quyền, chị L ủy quyền toàn bộ cho anh T định đoạt 03 thửa đất số 232, 1042, 1041 và xét thấy hợp đồng ủy quyền này có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự. Kể từ ngày anh T ký hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng ủy quyền đã chấm dứt nên việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ và không cần thiết vì trước đó hợp đồng ủy quyền đã hoàn thành, đã chấm dứt hiệu lực. Tại điểm đ khoản 2 Điều 5 của hợp đồng ủy quyền quy định về bồi thường thiệt hại khi bị vi phạm, chị L không yêu cầu bồi thường gì trong vụ án này nên không xem xét. Vụ án này không xem xét có việc đứng tên dùm hay không vì các bên không tranh chấp về quyền sử dụng đất. Với các lý do trên, xét thấy chị L kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới, đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Anh N, anh T, anh N1, luật sư Đ và luật sư T có mặt tại phiên tòa; Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Văn phòng công chứng Trần Văn C có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Nguyên đơn chị Huỳnh Thị Thu L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L.

[3] Xét kháng cáo của chị Huỳnh Thị Thu L thấy rằng:

[4] Anh T cho rằng sở dĩ chị L ủy quyền toàn bộ 3 thửa đất 232, 1042, 1041 cho anh định đoạt, thời hạn ủy quyền đến 20 năm là vì đất này là của anh do anh bỏ tiền ra mua, anh không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương nên nhờ chị L đứng tên dùm. Tuy nhiên, trong vụ án này các bên chỉ tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng, không tranh chấp về quyền sử dụng đất nên Tòa án không xem xét giải quyết quyền sử dụng 03 thửa đất này là của ai. Các bên vẫn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi không thỏa thuận được.

[5] Nhận thấy, ngày 26/11/2018 chị L và anh T xác lập 03 hợp đồng ủy quyền công chứng, theo đó chị L ủy quyền cho anh T có quyền định đoạt 03 thửa đất số 232, 1042, 1041 với thời hạn ủy quyền 20 năm. Ngày 01/12/2018 anh T đã lập hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất này cho chị T. Hợp đồng chuyển nhượng đã công chứng, được đăng ký quyền sử dụng đất nhưng sau đó do có khiếu nại của chị L nên Văn phòng đăng ký đất đai đã hủy đăng ký quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng chưa đăng ký quyền sử dụng đất nên chưa có hiệu lực pháp luật.

[6] Xét thấy, 03 hợp đồng ủy quyền được xác lập là phù hợp với Điều 117 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật như ý kiến trình bày của luật sự bảo vệ cho bị đơn và của Kiểm sát viên. Tại Điều 2 hợp đồng ủy quyền quy định thời hạn ủy quyền là 20 năm hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực, ngoài ra hợp đồng ủy quyền không quy định về các điều kiện chấm dứt việc ủy quyền. Phía bị đơn và Kiểm sát viên cho rằng hợp đồng ủy quyền này đã chấm dứt do anh T đã thực hiện xong công việc ủy quyền là đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng nên chị L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là không phù hợp, không cần thiết.

[7] Xét ý kiến và lời trình bày này là không phù hợp vì ngay trong hợp đồng đã quy định thời hạn ủy quyền là 20 năm. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 422 Bộ luật dân sự quy định hợp đồng chấm dứt trong trường hợp hợp đồng đã được hoàn thành. Tuy nhiên, hợp đồng chỉ được xem là hoàn thành khi có sự thỏa thuận của các bên hoặc các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng. Xét thấy, các bên không có thỏa thuận khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng ủy quyền chấm dứt, các bên cũng chưa thực hiện

xong quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền, cụ thể chị L yêu cầu anh T giao trả các giấy tờ liên quan và anh T cũng chưa giao tiền bán đất cho chị L, chị L cho rằng anh T vi phạm nghĩa vụ thông báo. Với lý do trên thì hợp đồng ủy quyền chưa hoàn thành nên hợp đồng chưa chấm dứt theo Điều 422 Bộ luật dân sự. Vì vậy, chị L có quyền khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng.

[8] Về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền thấy rằng:

[9] Tại điểm a khoản 2 Điều 5 của hợp đồng ủy quyền quy định anh T có nghĩa vụ thực hiện công việc ủy quyền theo ủy quyền và báo cho chị L về việc thực hiện công việc đó. Đồng thời, tại Giấy cam đoan ngày 20/11/2018 anh T cam đoan với chị L là khi anh bán đất hoặc nhà anh điện thoại cho chị L đến giám sát, nếu sai sẽ chịu trách nhiệm. Quá trình giải quyết vụ án anh T xác định là có báo cho chị L biết việc bán đất nhưng chị L không thừa nhận còn anh T chỉ trình bày mà không có gì chứng minh nên xác định anh T khi bán đất không báo cho chị L biết là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Nhưng việc vi phạm này không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự rằng: *"Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận"* như ý kiến trình bày của bên nguyên đơn vì hợp đồng ủy quyền không có thỏa thuận về việc này.

[10] Tuy nhiên, điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự quy định: *"Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng"* là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng. Khoản 2 Điều này quy định: *"Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng."*. Tại điểm d khoản 2 Điều 5 của hợp đồng ủy quyền ghi: "*Bên B (anh T) có nghĩa vụ giao lại cho bên A (chị L) các giấy tờ, tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền (nếu có) theo thỏa thuận hoặc theo quy định pháp luật"*. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng từ chị T (theo ông Trí khai 200 triệu đồng), lẽ ra theo quy định này thì anh T phải giao số tiền thu được từ việc bán đất cho chị L nhưng anh T không giao. Xét anh T chỉ là người đại diện cho chị L đứng ra bán đất cho chị T, về thực chất người bán là chị L nên chị L phải được nhận số tiền này, việc anh T không giao tiền bán đất cho chị L phải được xác định là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ vì như vậy việc mua bán và ủy quyền của chị L là không đạt được mục đích.

[11] Với lý do anh T vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nên chị L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền là có căn cứ chấp nhận. Khi hợp đồng ủy quyền bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết nên việc anh T ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó với chị T trên cơ sở hợp đồng ủy quyền thì hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu do trái pháp luật theo Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

[12] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, xét 03 thửa đất vẫn do chị L quản lý nên chị L tiếp tục quản lý sử dụng. Việc giao nhận tiền giữa anh T và chị T thì anh T và chị T thống nhất tự giải quyết nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[13] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền bị hủy bỏ, xét anh T nhận 03 bản chính giấy chứng nhận của 03 thửa đất từ việc ủy quyền nên có nghĩa vụ trả lại cho chị L, ngoài ra các bên không giao nhận gì khác từ hợp đồng ủy quyền nên Tòa án không xem xét hoàn trả. Hợp đồng ủy quyền không có thù lao và lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy bỏ như phân tích nêu trên là hoàn toàn do anh T nên chị L không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh T.

[14] Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy ý kiến trình bày của anh T, của luật sư bảo vệ quyền lợi cho anh T và của Kiểm sát viên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở; kháng cáo của chị L, ý kiến trình bày của người đại diện, của luật sư bảo vệ cho chị L là có cơ sở nên chấp nhận. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L, chị L không phải chịu án phí phúc thẩm; anh T phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

[15] Ngoài ra, theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, không khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu nhưng khi giải quyết yêu cầu khởi kiện của chị L, cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá các tình tiết và quy định pháp luật về hủy bỏ hợp đồng để trên cơ sở đó xác định hợp đồng ủy quyền có thuộc trường hợp bị hủy bỏ hay không mà cấp sơ thẩm chỉ xem xét, đánh giá các tình tiết và quy định pháp luật về hợp đồng vô hiệu để trên cơ sở đó xác định hợp đồng ủy quyền không thuộc trường hợp bị vô hiệu. Xét việc xem xét, đánh giá và áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm như trên là không phù hợp, cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của chị Huỳnh Thị Thu L;

Sửa Bản án sơ thẩm số: 47/2019/DS-ST ngày 25 tháng 09 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 123, 131, 138, 140, 423, 427, 562, 563, 565, 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị Thu L đối với bị đơn anh Nguyễn Văn T về việc tranh chấp *"Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

- Hủy bỏ 03 Hợp đồng ủy quyền có các số công chứng: 021590, 021591 và 021592, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 26/11/2018 giữa bên ủy quyền chị Huỳnh Thị Thu L và bên được ủy quyền anh Nguyễn Văn T đối với

các thửa đất lần lượt số 1042, 1041 và 232 cùng tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C do chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018 giữa bên chuyển nhượng chị Huỳnh Thị Thu L *(người đại diện anh Nguyễn Văn T theo 03 Hợp đồng ủy quyền có các số công chứng: 021590, 021591 và 021592, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD giữa: Bên ủy quyền chị Huỳnh Thị Thu L, bên được ủy quyền anh Nguyễn Văn T đối với các thửa đất lần lượt số 1042, 1041 và 232 cùng tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C do chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T chứng nhận ngày 26/11/2018)* và bên nhận chuyển nhượng chị Lê Thị T đối với các thửa đất số 1041, 1042 và 232 cùng tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C do Văn phòng Công chứng Trần Văn C chứng nhận, số công chứng 8792, quyển số 09/2018-TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị T phải liên đới hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Thu L bản chính của 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: Giấy chứng nhận số CI 709564 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên thửa đất số 232, tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C; Giấy chứng nhận số CI 709389 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Ngọc V đứng tên thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C, ngày 11/5/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C chỉnh lý cho chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên; Giấy chứng nhận số CI 709388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho anh Nguyễn Ngọc V đứng tên thửa đất số 1041, tờ bản đồ số 3, xã L, huyện C, ngày 11/5/2018 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C chỉnh lý cho chị Huỳnh Thị Thu L đứng tên.

2. Về án phí sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Thu L tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0001083 ngày 05/4/2019 và số 0001116 ngày 16/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về án phí phúc thẩm: Chị Huỳnh Thị Thu L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho chị L 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001723 ngày 25/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4. 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 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc