

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 256/2023/DS-PT

Ngày: 25 - 12 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền;
yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu;
kiện đòi tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Đức

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Ông Trần Minh Công
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 249/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; kiện đòi tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 368/2023/QĐ-PT ngày 13/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 393/2023/QĐ-PT ngày 30/11/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông K, sinh năm: 1976; bà D, sinh năm: 1978; địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1966; địa chỉ: Số 24 T, Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2023. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà M, sinh năm: 1991; địa chỉ: Thôn 5, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng công chứng N; trụ sở: Số 179 P, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông N; chức vụ Trưởng Văn phòng - Văn phòng công chứng N; địa chỉ: Số 179 P, Phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.2. Bà R, sinh năm: 1989; địa chỉ: Thôn Duệ, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.3. Ông P, sinh năm: 1991; địa chỉ: Thôn Liêng Dong, xã P, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3.4. Ông Bùi Thanh H1, sinh năm: 2000; địa chỉ: Tổ dân phố Hợp Thành, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông K, bà D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông K, bà D trình bày:

Ngày 03/11/2022, ông K, bà D thông qua ông K'Sếp, ông P giới thiệu bà R cho ông bà gặp vì gia đình cần làm một số thủ tục liên quan đến giấy tờ nhà đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 41 xã Đa K' Nàng, huyện Đ. Bà R nhận giúp làm thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau khi thỏa thuận bà R nhận lời muốn đi xem đất, sau đó bà R muốn mua đất, ông bà đồng ý bán với giá 200.000.000đ/1m ngang, bà R trả 180.000.000đ/1m ngang, ông bà đồng ý bán. Bà R yêu cầu ông bà giao sổ đỏ bản chính và hẹn ông bà 14 giờ chiều cùng ngày đến Văn phòng công chứng N ở Đ để làm thủ tục. Chiều ngày 03/11/2022 các bên có đến Văn phòng công chứng N để làm thủ tục mua bán. Khi làm thủ tục ký giấy tờ có anh K' P và có thêm một người làm chứng là ông Hóa là người của bà R cùng ký, ông bà không biết gì chỉ nghe bà R nói làm xong thủ tục, ông bà không thấy ai ngoài bà R. Sau khi ký xong bà R nói ông bà đi về. Không thấy công chứng viên đưa hợp đồng gì cho ông bà, sau đó bà R hẹn đến quán cà phê Ngộ để viết giấy đặt cọc, bà R đưa cho ông bà số tiền 50.000.000đ và bắt ông bà lặn tay và đưa anh K' P cùng ký, trong tờ giấy đặt cọc bà R chỉ viết một nửa chưa viết hết và hẹn ông bà khi nào giao đất, chỉ ranh giới thì bà viết tiếp nhưng không đưa tờ giấy đặt cọc cho ông bà giữ và không đưa cho ông K' P và người làm chứng xem. Sau khi nhận 50.000.000đ ông bà đưa cho anh P và anh K'Sếp 10.000.000đ. Từ khi nhận 50.000.000đ ông bà không liên lạc được với bà R cho đến nay. Ông bà đến Văn phòng công chứng N để xin hợp đồng mua bán thì họ cho bản phô tô. Khi mang về nhà nhờ người trong làng đọc thì phát hiện đây là hợp đồng ủy quyền không phải là tên của bà R mà tên bà M, ông bà chưa

bao giờ biết bà M. Do không biết chữ, ở vùng sâu vùng xa, bà R thấy ông bà không biết gì về pháp luật nên lợi dụng, lừa dối lấy đất của ông bà.

Ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 6726, quyền số 11/2022TP/CCHĐGD ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng N vì nội dung của hợp đồng trái với ý chí của ông bà, hợp đồng mang tính lừa dối làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Yêu cầu bà M trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà M trình bày:

Bà có ký vào hợp đồng ủy quyền với ông K, bà D tại Văn phòng công chứng N, hôm đó bà được bà R nói đi lên ký hợp đồng rồi cho 3.000.000đ, bà lên Văn phòng công chứng N được sự chỉ dẫn của ông Hóa là ngồi xuống chỉ cần ký vào hợp đồng đây thôi, bà không đọc và cũng không hỏi gì, bà ký vào hợp đồng ủy quyền, khi ông K, bà D đã ký xong trước bà mới vào ký, nhân viên văn phòng yêu cầu ký vào giấy đó xong là ông Hóa cầm hết giấy tờ, bà không cầm giấy tờ gì. Sau đó bà đi về còn họ ở lại làm gì bà không biết. Nay nguyên đơn yêu hủy hợp đồng ủy quyền trên thì bà đồng ý. Khi bà ký vào hợp đồng ủy quyền trên không có mặt ông K, bà D, bà cũng không biết ông K, bà D và ông P là ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông K' P trình bày: Ngày 03/11/2022, ông được biết ông K, bà D có nhu cầu làm một số giấy tờ đất đai, ông có quen bà R trước đó qua bạn anh là anh K' Sếp, bà R bảo biết làm giấy tờ nên ông và K' Sếp giới thiệu với ông K, bà D để làm giấy tờ, bà R yêu cầu xem đất hai bên đến xem lô đất và bà R bảo muốn mua lại đất. Ông K, bà D đồng ý bán với giá 200.000.000đ/1m ngang, bà Rìm không đồng ý và trả giá 180.000.000đ/1m ngang, ông K, bà D đồng ý. Sau khi thỏa thuận bà R yêu cầu ông K, bà D giao sổ đỏ bản chính trước để làm thủ tục mua bán cho nhanh và hẹn 02 giờ chiều có mặt tại Văn phòng công chứng N để làm thủ tục. Ông, ông K'Sếp và ông K, bà D thuê xe đến Văn phòng công chứng N, khi đến nơi bà R bảo ông và ông K' Sếp đợi ở ngoài. Khoảng gần 16 giờ 30 phút bà R bảo thủ tục đã xong và bảo với ông ký làm chứng, ông nói ông không biết gì, bà R nói ký đi mau về vì ông thấy hai bên thỏa thuận xong nên ông ký. Khi ông vào nhân viên văn phòng công chứng không đọc cho ông, họ nói cứ ký vào đây thì ông ký. Sau đó bà R hẹn ông K, bà D 18 giờ tối đến quán cà phê Ngộ để làm giấy đặt cọc, bà R viết giấy đặt cọc và bảo ông K, bà D và ông ký trên bản hợp đồng đặt cọc. Bà R đưa cho ông K, bà D số tiền 50.000.000đ và ông K, bà D cho ông 10.000.000đ. Vì bà R mua được đất nên ông và bạn ông đưa lại cho bà R 5.000.000đ. số tiền còn lại ông và bạn ông trả tiền xe còn lại chia nhau.

Nay ông K, bà D yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền mà ông ký người làm chứng ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng N thì ông đồng ý.

- *Văn phòng công chứng N trình bày:*

Qua kết quả tra cứu hồ sơ trên hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin tài sản công chứng và kiểm tra thông tin chủ thể người yêu cầu công chứng (người ủy quyền), thông tin về người được ủy quyền và người làm chứng, thông tin về tài sản, văn phòng công chứng N khẳng định Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6726, quyền số 11/2022TP/CC–SCC/HĐGD, chứng nhận ngày 03/11/2022 được giao kết giữa ông K, bà D với bà M là hợp pháp, đúng quy trình, đúng quy định của pháp luật về công chứng và pháp luật hiện hành liên quan. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà R, ông Bùi Thanh H1 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D. Xử.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, bà D về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và kiện đòi tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với bà M.

Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 6726, quyền số 11/2022TP/CCHĐGD ngày 03-11-2022 tại Văn phòng công chứng N.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà D về việc yêu cầu bà M trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/9/2023, nguyên đơn ông K, bà D kháng cáo, đề nghị bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 858564 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/9/2021.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà M đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Về nội dung: đề

ngị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 6726, quyền số 11/2022TP/CCHĐGD ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng N vì nội dung của hợp đồng trái với ý chí của nguyên đơn, hợp đồng mang tính lừa dối làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà, yêu cầu bà M trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; kiện đòi tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Căn cứ hợp đồng ủy quyền số công chứng 6726, quyền số 11/2022TP/CCHĐGD ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng N. Ngày 28/11/2023, bà M đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất diện tích đất 5391m² thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ số 41 tại xã Đa K’Nàng, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 858564 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/9/2021 đứng tên ông K, bà D cho ông Phạm Văn Trí do Văn phòng công chứng Trần Văn Thanh chứng nhận vào ngày 28/11/2022. Lẽ ra, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập, xác minh các giao dịch liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để đưa Văn phòng công chứng Trần Văn Thanh và ông Phạm Văn Trí vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Hơn nữa, bị đơn bà M cho rằng do quen biết bà R nên ký vào hợp đồng ủy quyền để lấy 3.000.000đ, khi ký không có người ủy quyền, không biết ông K, bà D, ông Bùi Thanh H1 là ai và hiện nay không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 858564 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27/9/2021 đứng tên ông K, bà D mà do bà R đang giữ. Như vậy, cần làm rõ nội dung này và xác minh hiện nay ai đang là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Xét thấy, các nội dung trên Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập làm rõ, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại theo thủ tục chung. Do hủy án nên chưa xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn 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.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông K, bà D số tiền 600.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002467 ngày 09/10/2023 và 0002527 ngày 19/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Những người tham gia tố tụng (07);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (03).

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

Đã ký

Nguyễn Thành Tâm