

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 01/2023/DSST

Ngày: 12/01/2023

*“V/v: Tranh chấp yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU - TỈNH GIA LAI

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngà;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá Lý và bà Doãn Thị Lệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân
phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku tham gia phiên
tòa: Bà Trần Thị Thắng Trinh.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố
Pleiku, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 245/2020/TLST-
DS, ngày 15 tháng 10 năm 2020 về việc *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”* theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử số: 143/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 và Quyết định
hoãn phiên tòa số: 134/2022/QĐST-DS ngày 13/12/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Trần Thanh z, sinh năm 1966 và bà Trương Thị Ánh
L, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Thôn z, xã C, thành phố P, tỉnh G.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Ngô Đức N, sinh năm
1961. Địa chỉ: 203 đường L, tổ 11, phường Y, thành phố P, tỉnh G. *(Theo Giấy
ủy quyền số: 000419, quyển số 09 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2021, tại
Văn phòng Công chứng Trần Xuân Hiệp; địa chỉ: 01 Nguyễn Lương Bằng,
phường Hoa Lư, thành phố Pleiku).*

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962. Địa chỉ: 25/15 đường P, tổ z,
phường T, thành phố Pu, tỉnh G

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

1. Bà Mai Thị Diệu H, sinh năm: 1983. Địa chỉ: 156 đường H, tổ 6,
phường Y, thành phố P, tỉnh G.

2. Ông Bùi Đình Kh, sinh năm 1977. Địa chỉ: 196/29 đường L, tổ 10,
phường I, thành phố P, tỉnh G; Chỗ ở: 156 đường H, tổ 6, Y, thành phố P, tỉnh
Gi.

3. Văn phòng Công chứng Lý Th(Trước đây là VPCC P) – Địa chỉ: 238 Nguyễn Tất Thành, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (có mặt). Bị đơn bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, ông Kh, Văn phòng công chứng Lý Th, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án ông Ngô Đức N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L trình bày:

Vào năm 2018 vợ chồng ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L cần tiền để giải quyết việc gia đình, nên đã ủy quyền cho bà Mai Thị Diệu H thay mặt vợ chồng ông z, bà L thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 08/02/2018, tại Văn phòng công chứng Xuân Hiệp, vợ chồng ông z, bà L và bà Mai Thị Diệu H xác lập Hợp đồng ủy quyền. Theo đó, bà H được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng (bao gồm việc hủy bỏ, sửa đổi, bổ sung việc chuyển nhượng) đối với tài sản là quyền sử dụng của thửa đất số 22A, tờ bản đồ số 08, diện tích 2156m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AD 1091188 mang tên ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L, tại làng Nha Prông, xã Chư Á, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Sau khi ông z, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho bà H thì các bên có thỏa thuận ngoài hợp đồng là việc bà H có giao dịch chuyển nhượng thửa đất với người mua thì bà H phải thông qua ông z, bà L về giá chuyển nhượng cũng như việc nhận tiền cọc, bà H không được quyết định khi chưa có ý kiến của ông z, bà Loan.

Ngay sau khi ký hợp đồng ủy quyền ngày 08/02/2018, liền đó bà H đưa ông Bùi Đình Kh đến nhà vợ chồng ông z, bà L thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất mà vợ chồng ông z đã ủy quyền cho bà H chuyển nhượng với giá 650 triệu đồng và đặt cọc tiền 50 triệu đồng trong vòng 5 ngày. Bà H đã ký xác nhận vào giấy là người làm chứng. Đến ngày 16/9/2018, sau quá thời hạn 5 ngày của lần đặt cọc ngày 08/02/2018, bà H tiếp tục đưa ông Bùi Đình Kh đến thương lượng lại giá chuyển nhượng. Vì cho rằng đất đang vướng tranh chấp không thể chuyển nhượng được, nên giảm giá chuyển nhượng xuống 500 triệu đồng và ông Kh tiếp tục đưa thêm cho ông z 50 triệu đồng tiền đặt cọc lần 2. Tổng cộng ông Kh hai lần đã giao cho vợ chồng ông z, bà L là 100 triệu đồng tiền đặt cọc và hẹn trong vòng 06 tháng (thời gian từ ngày 16/9/2018 đến ngày 16/3/2019), sẽ giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông z, bà Loan. Như vậy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông z, bà L với ông Kh đang có hiệu lực.

Được biết sau khi bà H đưa ông Kh đến nhà ông z, bà L giao tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất và viết giấy biên nhận, nhưng sau đó bà H đã tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/3/2018 cho bà Nguyễn Thị N thửa đất của vợ chồng ông z đã ủy quyền, bà H không thông báo lại cho vợ chồng ông z, bà L biết. Vì vậy khi vợ chồng ông z, bà L biết được việc làm của

bà H, vợ chồng ông z đã ngăn chặn và thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông báo hủy hợp đồng ủy quyền với bà H.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, tôi yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà Mai Thị Diệu H ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, do Văn phòng công chứng P thực hiện ngày 20/3/2018, số công chứng 796, quyển số 01.TP/CC/HĐGD vô hiệu; Vì lý do vợ chồng ông z ủy quyền cho bà Mai Thị Diệu H là để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Đình Kh, vợ chồng ông z bà Lcũng đã nhận tiền cọc của ông Kh đặt cọc; nhưng sau đó bà H lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Năm với giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng) chỉ để cản trừ nợ cá nhân với bà Nguyễn Thị N và không thanh toán tiền cho vợ chồng ông z, bà Llà trái với sự thỏa thuận giữa các bên khi ký kết ủy quyền, bởi một khi bà H cùng với vợ chồng ông z, bà Lđang thực hiện một giao dịch với ông Bùi Đình Kh, thì bà H không thể lại tiếp tục có một giao dịch với người khác, vì vậy bà H lại cấu kết với bà Năm để thực hiện hành vi gian dối để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Năm để cản trừ khoản nợ riêng của bà H.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bởi vì việc hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận hay bồi thường thiệt hại thì đó là giữa bà H với bà Năm yêu cầu giải quyết với nhau.

Đối với khoản tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và tiền án phí dân sự sơ thẩm thì nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N vắng mặt tại phiên tòa nhưng có bản trình bày (Bút lục số: 191) và biên bản hòa giải ngày 21/6/2021 (Bút lục số: 116, 117):

Bà không đồng ý với ý kiến trình bày của ông Ngô Đức N là người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L, vì lời trình bày hoàn toàn sai sự thật không có căn cứ, vì vợ chồng ông z, bà Lđã có hợp đồng ủy quyền hợp pháp cho bà Mai Thị Diệu H vào ngày 08/02/2018 và bà là người nhận chuyển nhượng ngày 20/3/2018 hợp pháp, đúng với Luật pháp Việt Nam; bà căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông z, bà Lđã ủy quyền cho bà H là hoàn toàn đúng theo qui định pháp luật. Việc bà nhận chuyển nhượng từ bà H cũng hoàn toàn đúng theo qui định pháp luật, như vậy không có lý do gì mà lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà H được. Bà thấy vợ chồng ông z, bà Lđã giật bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên tay bà tại nơi tiếp nhận hồ sơ của Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Chỗ một cửa). Bà Năm cho rằng lô đất mà vợ chồng ông z bà Lủy quyền cho bà H là mảnh đất đang tranh chấp từ trước đó, vợ chồng ông z, bà Lkhông chuyển nhượng được nên ông z, bà Lđã lách luật ủy quyền cho hợp pháp; giữa vợ chồng ông z, bà Lvới bà H không họ hàng tại sao lại ủy quyền cho bà H, vậy hành vi của vợ chồng ông z, bà Llà như thế nào? đất chồng với đất của ông Nguyễn Văn Thứ (thông tin cụ thể của ông Thứ tôi sẽ cung cấp sau). Việc ông z và bà Lnhận cọc của ông Bùi Đình Kh ngày 08/02/2018 là sai vì đất đang chồng đất mà lại đi

nhận cọc. Việc ủy quyền không sai nhưng việc nhận cọc là sai vì một lô đất không bán được cho hai người. Tất cả những giấy nhận cọc bản thân bà Năm không biết từ đâu ra, bà Năm nghi ngờ tính hợp pháp của các chứng cứ này.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà Mai Thị Diệu H ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, do Văn phòng công chứng P thực hiện ngày 20/3/2018, số công chứng 796, quyển số 01.TP/CC/HĐGD, thì bà Năm không đồng ý. Vợ chồng ông z bà L đã ủy quyền cho bà H thì không còn quyền hạn gì đối với tài sản.

Bà trình bày đã giao đủ số tiền 1.000.000.000đồng cho bà Mai Thị Diệu H tại Văn phòng Công Chứng và việc trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 50.000.000đồng chỉ là hình thức nhằm giảm thuế.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Lý Th, vắng mặt tại phiên tòa nhưng có văn bản ý kiến như sau: (Bút lục số: 348);

Ngày 20/3/2018 Văn phòng Công chứng P (nay là Văn phòng Công chứng Lý Th) chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 796, quyển 01. TP/CC-SCC/HĐGD giữa: Bên chuyển nhượng là Ông Trần Thanh z, bà Trương Thị Ánh L, Người đại diện theo ủy quyền: bà Mai Thị Diệu H (Theo Hợp đồng Ủy quyền số 01281, quyển số 05 VP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Xuân Hiệp chứng nhận ngày 08/02/2018) với Bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N.

Sáng ngày 20/3/2018 Bà Mai Thị Diệu H và bà Nguyễn Thị N có đến Văn phòng Công chứng P yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Với nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng Bên A đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 22A, tờ bản đồ 08, diện tích 2156 m², địa chỉ thửa đất tại Nha Prông, xã Chư Á, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 109188 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 21/2/2006 cho bên B.

Sau khi người yêu cầu công chứng xuất trình chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công chứng viên đã kiểm tra biện pháp ngăn chặn. Sau khi xác định giấy chứng nhận nêu trên không có tranh chấp, quyền sử dụng các thửa đất nêu trên không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng và cho người yêu cầu công chứng đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, người yêu cầu công chứng đã đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký, điểm chỉ vào các hợp đồng trước mặt công chứng viên;

Tại thời điểm công chứng các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, 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;

Trước và trong quá trình công chứng các Công chứng viên đã thực hiện đúng luật công chứng. Tuy nhiên qua nghiên cứu Hồ sơ Văn Phòng Công chứng thấy rằng ông Trần Thanh z, bà Trương Thị Ánh L đã Ủy quyền cho bà Mai Thị Diệu H thực hiện việc Chuyển nhượng đã được Văn phòng Công Chứng Xuân Hiệp chứng nhận ngày 08/02/2018. Thời hạn ủy quyền là 02 năm.

Như vậy là Mai Thị Diệu H chuyển nhượng QSDĐ trong thời hạn Ủy quyền là đúng pháp luật. Ông Trần Thanh z, bà Trương Thị Ánh L, đã ủy quyền cho Bà Mai Thị Diệu H chuyển nhượng nay lại yêu cầu Tuyên bố chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ. Văn phòng Công chứng Lý Thđề nghị quý Tòa giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của pháp luật .

Đối với bà Mai Thị Diệu H và ông Bùi Đình Kh trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh tại Công an xã Trà Đa, thành phố Pleiku để thu thập dữ liệu dân cư, thì xác định bà H có đăng ký hộ khẩu tại Thôn 6, xã Trà Đa, thành phố Pleiku; hiện tại bà H đang trú tại: 156 Tầng Bạt Hổ, tổ 6, phường Yên Đỗ, thành phố Pleiku. Đối với ông Bùi Đình Kh có đăng ký hộ khẩu tại Thôn 6, xã Trà Đa, thành phố Pleiku; hiện tại ông Kh trú tại 196/29 Lê Thánh Tôn, tổ 10, phường IaKring, thành phố Pleiku, **(Bút lục số: 70)**. Vì vậy Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bà Mai Thị Diệu H và ông Bùi Đình Kh tại nơi đăng ký hộ khẩu và nơi cư trú của bà H, ông Kh nhưng cả hai cũng không đến Toà án làm việc, nên không có lời khai trình bày tại hồ sơ vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai:

-Về tố tụng: Tòa án xác định quan hệ tranh chấp và thực hiện đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đã trình bày rõ nguyên nhân về Hợp đồng ủy quyền cho bà Mai Thị Diệu H với mục đích là để bán cho ông Bùi Đình Kh và các bên đã thống nhất về việc nhận tiền cọc, tuy nhiên bà Mai Thị Diệu H lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị N với mục đích để cần nợ riêng, hơn nữa tại hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thông đồng bán với giá 50.000.000đồng nhằm giảm tiền nộp thuế với nhà nước và không thông báo cho vợ chồng ông z, bà L là trái với sự thỏa thuận giữa người ủy quyền với người được ủy quyền, như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà Mai Thị Diệu H ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, do Văn phòng công chứng P thực hiện ngày 20/3/2018, số công chứng 796, quyển số 01.TP/CC/HĐGD vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn xác định chưa có hậu quả xảy ra nên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, tuy nhiên tại phiên hòa giải bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt vì vậy Tòa án không thể giải thích về quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên Tòa án đã có thông báo gọi đến người bị kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không có sự phản hồi về yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Về tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ không trái với qui định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, quyền khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Đơn khởi kiện ngày 02/10/2020 nguyên đơn khởi kiện đối với người bị kiện là bà Mai Thị Diệu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N (**Bút lục số: 02**); ngày 02/4/2021 nguyên đơn có đơn thay đổi người bị kiện là bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mai Thị Diệu H và ông Bùi Đình Kh (**Bút lục số: 57**), đơn thay đổi người bị kiện về nội dung không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và hình thức đúng theo qui định pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có nơi cư trú tại thành phố Pleiku, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Pleiku, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có sự nhầm lẫn về “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” và có đơn xin thay đổi quan hệ pháp luật (**Bút lục số: 233**), Tòa án đã có thông báo thay đổi quan hệ pháp luật số 28/TB-TA ngày 17/02/2022 (**Bút lục: 234**), vì vậy quan hệ pháp luật trọng vụ án là: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Nội dung khởi kiện:

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giao nộp chứng cứ, gồm: Hợp đồng ủy quyền (**bản chính, bút lục số: 109, 110, 111**); Giấy biên nhận ghi ngày 08 tháng 02 năm 2018 (**bản chính, bút lục số: 103**); Giấy chứng quyền sử dụng đất (**bản sao, bút lục số: 96, 97, 98**); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (**bản sao, bút lục số: 106, 107, 108**) và Giấy biên nhận ngày 16/9/2018, về việc nguyên đơn có nhận tiền đặt cọc số tiền 100.000.000đồng do ông Bùi Đình Kh giao (**bản pho to, bút lục số: 105**).

Xét về Hợp đồng ủy quyền số: 01281, quyền số 05 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2018 giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L với bên được ủy quyền là bà Mai Thị Diệu H đã được xác lập tại Văn phòng Công chứng Xuân Hiệp, thì về nội dung và hình thức đều đúng theo quy định pháp luật và đương nhiên hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật, (**Bản gốc, bút lục số: 109, 110, 111**); ngay sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền bà H đã dẫn ông Bùi Đình Kh đến gặp vợ chồng ông z, bà L để thỏa thuận về giá trị thửa đất và thực hiện việc nhận cọc; vào ngày 08/02/2018 các bên có lập giấy biên nhận (**Bản gốc, bút lục số: 103**), nội dung thể hiện giá chuyển nhượng thửa đất là 650.000.000đồng, ông Bùi Đình Kh có giao 50.000.000đồng tiền đặt cọc cho ông Trần Thanh z, bà Mai Thị Diệu H là

người làm chứng và thời hạn cọc là 05(năm) ngày kể từ ngày 08/02/2018 đến ngày 13/02/2018; theo nguyên đơn trình bày đến ngày 16/9/2018 bà H có dẫn ông Kh đến gặp ông z, bà L để thỏa thuận lại giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì lý do thửa đất số 22A, tờ bản đồ 08, diện tích 2156 m² đang bị tranh chấp diện tích bị chồng lấn lên diện tích của người khác, nên giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng và ông Kh có đưa thêm tiền đặt cọc 50.000.000đồng, thời hạn đặt cọc trong vòng sáu tháng kể từ ngày 16/9/2018 đến ngày 16/3/2019 và ông Kh có viết giấy biên nhận tại giấy biên nhận chỉ có một chữ ký của ông Bùi Đình Kh (**Bản pho to, bút lục số 105**), đây chỉ là lời trình bày của nguyên đơn và chứng cứ giao nộp lại là bản pho to, quá trình giải quyết ông Bùi Đình Kh không có bản khai hay có mặt tại Tòa án để trình bày, vì vậy Tòa án không có căn cứ để xác định bà H có dẫn ông Kh đến gặp ông z, bà L và có nắm được thông tin thửa đất đang bị tranh chấp hay ông Kh có đặt cọc thêm 50.000.000đồng cho ông z, bà L không thì không có căn cứ xác định. Tuy nhiên khi ông z, bà L ký kết hợp đồng ủy quyền với bà H các bên cũng có sự thỏa thuận về giá chuyển nhượng thửa đất và việc nhận cọc hay thời hạn về việc đặt cọc thì bà H phải có nghĩa vụ thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc ủy quyền và bà H phải giao lại tài sản (là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho vợ chồng ông z, bà L nhận là đúng với quy định pháp luật, tại Điều 562 của Bộ luật dân sự quy định rõ: *“Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”*; Điều 565 của Bộ luật dân sự, quy định về nghĩa vụ của bên được ủy quyền: *“1. thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó”*; Điều 568 của Bộ luật dân sự quy định về Quyền của bên ủy quyền: *“1. Yêu cầu bên được ủy quyền thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc ủy quyền. 2. Yêu cầu bên được ủy quyền giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền.....”*, như vậy khi ông Kh đã quá thời hạn đặt cọc, bà H là người được ủy quyền muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho bà Năm, nhưng bà H không thông qua vợ chồng ông z, bà L là vi phạm về nghĩa vụ của bên được ủy quyền.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà Mai Thị Diệu H là người đại diện theo ủy quyền ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N thửa đất số 22A, tờ bản đồ 08, diện tích 2156 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 109188 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 21/02/2006 cho ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L đã được Văn phòng công chứng P thực hiện ngày 20/3/2018, số công chứng 796, quyển số 01.TP/CC/HĐGD là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba, với những lý do sau:

Thứ nhất: Bà Mai Thị Diệu H khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N, bà không báo và thông tin cho bên ủy quyền là ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L, tức là bà H đã vi phạm về nghĩa vụ bên được ủy quyền, tự ý chuyển nhượng cho bà Năm khi chưa có ý kiến của bên ủy quyền;

Thứ hai: Giá trị chuyển nhượng thửa đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000đồng. Trong khi tại thời điểm chuyển nhượng Hội đồng định giá xác định giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng năm 2018 là 220.000.000đồng/1m ngang và tại bản trình bày của bà Nguyễn Thị N (**bút lục số: 191**) cũng thừa nhận về việc ghi trong hợp đồng với mức thấp nhằm để giảm thuế là vi phạm quy định pháp luật;

Thứ ba: Ngày 05/7/2021 Tòa án có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ (**Bút lục số: 95**) đối với vụ án dân sự thụ lý số: 71/2020/TLST-DS ngày 11/3/2020, về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” do bà Nguyễn Thị N là người khởi kiện đối với người bị kiện là ông Trần Thanh z, bà Trương Thị Ánh L, bà Mai Thị Diệu H (**bút lục số: 120 -148**) tại biên bản lấy lời khai của bà Mai Thị Diệu H (**Bút lục số: 145**), bà H có khai: “..... bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị N với giá là 1.000.000.000đồng, nhưng trong hợp đồng ghi là 50.000.000đồng để bớt tiền thuế. Thực tế, bà Năm lấy thửa đất này để cản trờ nợ giữa bà H với bà Năm, còn bà H nợ bà Năm bao nhiêu thì bà H không rõ vì mọi giấy tờ bà Năm đang giữ. Bà Năm không giao số tiền 1.000.000.000đồng cho bà H mà thực tế bà Năm lấy quyền sử dụng đất nói trên là để cản trờ nợ giữa bà H với bà Năm”. Như vậy, mục đích của bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Năm là để chiếm hữu tài sản của ông z, bà Lviệc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng không đúng với nghĩa vụ của bên được ủy quyền;

Thứ tư: Sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền bà H đã dẫn ông Bùi Đình Kh đến gặp vợ chồng ông z, bà Lđể thỏa thuận về giá trị thửa đất và thực hiện việc nhận cọc, như vậy việc ông Bùi Đình Kh có giao 50.000.000đồng tiền đặt cọc cho ông Trần Thanh z, bà Mai Thị Diệu H là người làm chứng biết rõ thửa đất số 22A, tờ bản đồ 08, diện tích 2156 m² đã có người đặt cọc.

Xét về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, vì chưa có thiệt hại xảy ra với nguyên đơn và việc hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận hay bồi thường thiệt hại thì đó là giữa bà H với bà Năm yêu cầu giải quyết với nhau. Tòa án cũng có hai thông báo (**Bút lục số: 234a, 350a**) gửi đến các đương sự về việc có đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu và giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*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*”, nhưng các đương sự không có ý kiến phản hồi, hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án bà Năm không cung các chứng cứ về việc đã chuyển giao số tiền 1.000.000.000đồng cho bà H về việc nhận chuyển nhượng về thửa đất số 22A, tờ bản đồ 08, diện tích 2156 m², địa chỉ thửa đất tại Nha Prông, xã Chư Á, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 109188 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku cấp ngày 21/2/2006, vì vậy Tòa án không có căn xem xét để giải quyết về hậu quả pháp lý trong vụ án.

Xét về ý kiến của Văn phòng công chứng P xác định về việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà Mai Thị Diệu H ký

chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, là đúng với quy định pháp luật. Tuy nhiên việc thực hiện hợp đồng ủy quyền của bà Mai Thị Diệu H được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N với mục đích để cản trừ nợ là không đúng với nghĩa vụ của người được ủy quyền mà điều luật đã quy định về hợp đồng ủy quyền.

Đối với ý kiến của bà Nguyễn Thị N cho rằng thửa đất số 22A, tờ bản đồ 08, diện tích 2156 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 109188 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 21/02/2006 mà vợ chồng ông z bà Lủy quyền cho bà H là mảnh đất đang tranh chấp với đất của ông Nguyễn Văn Thứ từ trước khi ủy quyền cho bà H là không đúng, vì tại biên bản xác minh ngày 27/6/2022 Ủy ban nhân dân xã Chư Á, thành phố Pleiku (Bút lục số: 329), việc tranh chấp mà Ủy ban nhân dân xã Chư Á tiến hành hòa giải giữa ông Trần Thanh z, bà Trương Thị Ánh L với ông Trần Thanh Thứ là vào ngày 21/02/2019, tức là sau thời gian ông z, bà L ký hợp đồng ủy quyền cho bà Mai Thị Diệu H.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bà Mai Thị Diệu H ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, đối với thửa đất số 22A, tờ bản đồ 08, diện tích 2156 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 109188 do Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 21/02/2006, do Văn phòng công chứng P thực hiện ngày 20/3/2018, số công chứng 796, quyền số 01.TP/CC/HĐGD vô hiệu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000đồng; tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là: 9.400.000đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí và tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; xét thấy việc tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định pháp luật, cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 68; khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Áp dụng Điều 124 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 2 Điều 7, Điều 52, Điều 75 Luật Công chứng 2014 sửa đổi bổ sung năm 2018;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L;

[2]. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên A là ông Trần Thanh z và bà Trương Thị Ánh L, người đại diện theo ủy quyền bà Mai Thị Diệu H với bên B là bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 22A, tờ bản đồ 08, diện tích 2156 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD

109188 được Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai cấp ngày 21/02/2006 do Văn phòng công chứng P thực hiện ngày 20/3/2018, số công chứng 796, quyển số 01.TP/CC/HĐGD vô hiệu.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu và được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng, lệ phí Tòa án số 0005596 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku.

[4]. Chi phí tố tụng là: 9.400.000đ (Chín triệu bốn trăm ngàn đồng), Nguyên đơn tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

[5] Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

[6]. Trường hợp Quyết định, bản án được thi hành theo Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND TP.Pleiku;
- Chi cục THADS TP.Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA.

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

Nguyễn Thị Ngà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

