

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 32/2021/DS-PT

Ngày: 02/12/2021.

V/v yêu cầu hủy Hợp đồng ủy  
quyền và Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

*Thẩm phán thành viên:* Ông Lê Văn Luật

Bà Đoàn Thị Kim Thương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Nhật Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2021, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hủy hợp đồng ủy quyền và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2021/QĐXX-PT ngày 05 tháng 11 năm 2021, giữa:

**1. Nguyên đơn:**

- Bà Trần Thị B; Địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị B:* Ông Trần Đức H; trú tại: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/7/2021), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị B:* Luật sư Bảo Cường – Văn phòng Luật sư Bảo Cường thuộc đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế, có mặt.

- Ông Lê Văn H; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

- Bà Lê Thị P; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

- Ông Lê Văn H; địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Quang Q; địa chỉ: thôn N, xã M, huyện K, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

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

- Bà Trần Thị L; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị L:* Chị Lê Thị L; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 10/3/2021), có mặt.

- Văn phòng Công chứng M; địa chỉ: số 27, Lê Lợi, thị trấn Phú Hòa, huyện

Chư Păh, tỉnh Gia Lai, vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K; địa chỉ: F223, đường Võ Thị Sáu, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

- Văn phòng Công chứng X; địa chỉ: số 02, Trần Hưng Đạo, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, vắng mặt.

- Phòng Công chứng Q, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: số 40, Trần Hưng Đạo, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

#### **4. Người làm chứng:**

- Bà Võ Thị T; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Minh V; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Lê Văn C; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Ông Trần Văn S; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hữu X; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Trần Ngọc A; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Trần Văn H; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Ông Hồ Quốc B; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Chị Lê Thị L; địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn trình bày:**

Hộ gia đình nguyên đơn gồm: Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ số W617016 ngày 17/12/2002 với diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tại xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Năm 2003, gia đình chuyển vào sinh sống tại xã B, huyện C, tỉnh Gia Lai. Năm 2005, anh trai của bà B cho biết Ông Lê Văn H (chồng bà B) về quê bán ngôi nhà của gia đình trên thửa đất số 131, tờ Bản đồ số 08 cho ông Lê Văn C ở thôn Diêm Hà (nay là thôn 6), xã E, huyện G với giá 5.000.000đồng. Sau khi bà B hỏi thì ông H cho biết chỉ bán ngôi nhà, nhưng đã giao GCNQSD đất trên cho ông C.

Vừa qua, ông Nguyễn Quang Q đến gặp gia đình ông H, bà B và tự xưng là cán bộ đang làm việc tại UBND huyện G, có mối quan hệ rộng nên đề nghị gia đình ủy quyền cho ông Q thực hiện các công việc và giao dịch liên quan đến quyền sử dụng thửa đất trên, trong đó có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do nhận thức pháp luật hạn chế và tin tưởng ông Q là cán bộ của UBND huyện G có uy tín nên 04 người trong hộ gia đình ông H, bà B, chị P, anh H đã ký kết 04 hợp đồng ủy quyền cho ông Q. Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng công

chứng chứng nhận. Tuy nhiên, đến nay các nguyên đơn thấy việc ký kết các hợp đồng ủy quyền đã gây ảnh hưởng và thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Các nguyên đơn đã yêu cầu ông Q dừng việc ủy quyền, nhưng ông Q không chấp nhận. Các Nguyên đơn đã ban hành thông báo cho ông Q chấm dứt Hợp đồng ủy quyền. Theo quy định của Bộ luật dân sự và điều khoản trong Hợp đồng ủy quyền quy định ông Q có nghĩa vụ thông báo cho các nguyên đơn về việc thực hiện ủy quyền, nhưng ông Q không thông báo cho các nguyên đơn biết đang thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L. Như vậy, ông Q đã vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền quy định tại Điều 565 BLDS. Việc ông Q đã đưa ra thông tin không chính xác về nhân thân khi ký kết Hợp đồng ủy quyền là sự lừa dối để tạo niềm tin đối với nguyên đơn nên giao dịch này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự.

Ông Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 131, tờ Bản đồ số 08 với diện tích 764m<sup>2</sup> tại xã E, huyện G cho bà Trần Thị L với giá chuyển nhượng 100.000.000đồng là thấp so với giá thị trường hiện nay. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi ích của nguyên đơn.

Vì vậy, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án căn cứ Điều 127; khoản 1 Điều 423; khoản 1 Điều 565 của Bộ luật dân sự, tuyên xử huỷ bỏ 04 hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng ủy quyền giữa bên A bà Trần Thị B với bên B ông Nguyễn Quang Q. Hợp đồng đã được công chứng viên Mai Thị Phụng - Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai ký chứng nhận ngày 21/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa bên A chị Lê Thị P với bên B ông Nguyễn Quang Q. Hợp đồng đã được công chứng viên Mai Thị Phụng - Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai ký chứng nhận ngày 21/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa bên A ông Lê Văn H với bên B ông Nguyễn Quang Q. Hợp đồng đã được công chứng viên - Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 12/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa bên A Ông Lê Văn H với bên B ông Nguyễn Quang Q. Hợp đồng đã được công chứng viên Nguyễn Xuân Diệu - Văn phòng Công chứng X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chứng nhận ngày 10/9/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Q đại diện cho 04 nguyên đơn với bà Trần Thị L. Hợp đồng đã được công chứng viên Lê Hoài Nam - Phòng Công chứng Q, Quảng Trị chứng nhận ngày 01/10/2020.

**Ngày 28/5/2021 nguyên đơn Ông Lê Văn H có bản trình bày với nội dung:**

Ngày 12/6/2005, ông H về quê bán ngôi nhà của vợ chồng ông H, bà B cho ông Lê Văn Chúc với giá 5.000.000đồng, nhưng không bàn bạc với bà B, anh H, chị P. Số tiền bán ngôi nhà ông H tiêu dùng cho cá nhân ông H. Lúc bán nhà ông H và ông Chúc thống nhất bán nhà không bán đất. Hiện nay, ông C đã chết, bà Trần Thị L tự ý ghi thêm số đất vào, tự sửa ngày tháng, tự ký tên của ông H nên ông H không chấp nhận.

**Bị đơn ông Nguyễn Quang Q trình bày:**

Tháng 9/2020, ông Q được chị Lê Thị L là con gái của bà Trần Thị L nhờ làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trước đó ông Lê Văn Chúc đã mua của Ông Lê Văn H. Ông Q thấy việc mua bán trên là có thực và được lập giấy viết tay vào năm 2009, có chữ ký của người bán Ông Lê Văn H, có xác nhận của chính quyền thôn Diêm Hà nay là thôn 6 xã Gio Hải (có giấy bán nhà kèm theo).

Sau khi hai bên gia đình bà B, ông H, chị P, anh H và bà L đã thỏa thuận thống nhất với nhau phía gia đình Ông Lê Văn H sẽ làm thủ tục để hoàn thiện về mặt pháp lý cho đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, tại các Văn phòng công chứng gia đình bà B, ông H, chị P, anh H đã đồng ý lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Q được quyền thay mặt gia đình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị, tờ bản đồ số 08, thửa đất số 131 với diện tích 764 m<sup>2</sup>. Còn giá trị chuyển nhượng giữa bên mua, bên bán đã có sự thống nhất từ trước là 100.000.000đồng và ông Q không lấy thù lao, chỉ là người giúp bên mua và bên bán hoàn thiện thủ tục giấy tờ.

Sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền, ngày 01/10/2020 ông Q là người đại diện theo ủy quyền của bà B, ông H, chị P, anh H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08, tại Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị cho bà Trần Thị L với giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 100.000.000đồng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng Công chứng nhà nước số 1 tỉnh Quảng Trị chứng nhận số 2403, quyền số 08, TP/CC-CC/HĐGD ngày 01/10/2020. Mặt khác, giữa ông Q và các nguyên đơn không có sự quen biết nhau, nếu không phải để ông Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hoàn thiện thủ tục pháp lý cho việc mua bán nhà đất năm 2009 thì các nguyên đơn không thể ủy quyền cho ông Q là người không có quan hệ quen biết có quyền định đoạt quyền sử dụng đất trên.

Vì vậy, việc ông Q thực hiện công việc do các nguyên đơn ủy quyền là không cần thiết phải thông báo bằng văn bản cho các nguyên đơn. Vì, các nguyên đơn có sự thỏa thuận với bà Trần Thị L trước khi ông Q nhận ủy quyền. Tại thời điểm công chứng các hợp đồng ủy quyền và tại các Văn phòng công chứng đều có sự tham gia của chị Lê Thị L con gái bà Trần Thị L và là người cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các Văn phòng Công chứng làm căn cứ công chứng các hợp đồng ủy quyền.

Việc nguyên đơn cho rằng, ông Q tự nhận là cán bộ UBND huyện G là không có cơ sở và vu khống vì ông Q chỉ giới thiệu mình làm dự án năng lượng mặt trời tại Đắc Lắc và Gia Lai.

Ông Nguyễn Quang Q đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:**

Ngày 12/6/2005, Ông Lê Văn H viết giấy tay Đơn bán nhà cho ông Lê Văn C (bố chồng của bà L) gồm: Một ngôi nhà tường xây bằng gạch, một phần được bao che bằng tôn, mái lợp ngói gắn liền diện tích 200 m<sup>2</sup> đất ở và 654 m<sup>2</sup> đất vườn với giá 5.000.000đồng theo GCNQSDĐ số W617016 ngày 17/12/2002 do UBND

huyện G chứng nhận cho hộ Ông Lê Văn H và ông H giao cho ông Chức GCNQSDĐ trên.

Ngày 20/6/2009, ông H viết Đơn bán nhà với nội dung: “...Hiện nay tôi có bán cho ông Lê Văn Chức một ngôi nhà và có 200m<sup>2</sup> đất nhà ở và có 564m<sup>2</sup> đất vườn...” có xác nhận của ông Nguyễn Phước Vương là đại diện thôn Diêm Hà cũ (nay là thôn 6), xã Gio Hải. Sau đó, ông Lê Văn C và bà Bùi Thị C (vợ) quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2005 và không tranh chấp. Năm 2014, ông C và bà C vào Bình Thuận thăm con và giao lại toàn bộ nhà đất trên kèm theo GCNQSDĐ, đơn báo cáo bán nhà ghi ngày 20/6/2009 cho bà L quản lý, sử dụng. Hiện nay ông C và bà C đã mất. Năm 2020, các con của ông C và bà C lập biên bản thỏa thuận giao nhà đất trên cho bà L được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng.

Do việc mua bán nhà đất năm 2005, năm 2009 lập giấy viết tay và bên bán chỉ ghi Ông Lê Văn H, nhưng thực tế ông H và bà B đã thỏa thuận chuyển nhượng 01 ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng diện tích 764 m<sup>2</sup> với giá 5.000.000đồng theo GCNQSDĐ số W617016 ngày 17/12/2002 do UBND huyện G cấp cho hộ ông H. Do các thành viên trong hộ gia đình ông H không có điều kiện ra quê để làm thủ tục chuyển nhượng nên sau khi đã có sự trao đổi thỏa thuận thống nhất giữa bà B, ông H, chị P, anh H với bà L thì bà B, ông H, chị P, anh H đồng ý lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Q được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 764m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tại Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSDĐ số W617016 do UBND huyện G cấp ngày 17/12/2002 cho bà L, giá cả chuyển nhượng thống nhất là 100.000.000đồng. Đây là giá trị chuyển nhượng để bù đắp chênh lệch giá từ năm 2005 đến nay để hoàn thiện thủ tục pháp lý cho đúng pháp luật đối với việc mua bán nhà đất ghi năm 2009.

Thực hiện công việc ủy quyền, ông Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2020 với bà L, hợp đồng đã được công chứng nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bà Trần Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng Q, tỉnh Quảng Trị trình bày:**

Ngày 01/10/2020, ông Nguyễn Quang Q và bà Trần Thị L đã đến Phòng Công chứng Q tỉnh Quảng Trị yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tại Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Nhận thấy yêu cầu công chứng của các bên và các giấy tờ xuất trình đầy đủ, đúng pháp luật, phòng Công chứng Q đã thụ lý và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, số công chứng 2403 quyền số 08, TP/CC-CC/HĐGD ngày 01/10/2020 theo đúng quy trình, thủ tục công chứng.

Vì vậy, việc các nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án khách quan, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K trình bày:**

Văn phòng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn H và ông Nguyễn Quang Q. Vì vậy, đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M, trình bày:**

Văn phòng đã thực hiện đầy đủ những thủ tục về công chứng hợp đồng. Bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết trong phạm vi ủy quyền quy định tại Điều 1.1 của hợp đồng ủy quyền do Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai chứng nhận, số công chứng 727 và 728 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2020. Do đó, việc thực hiện không đúng hoặc vượt quá phạm vi ủy quyền không liên quan đến Văn phòng công chứng đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền. Việc nguyên đơn trình bày tại thời điểm ký kết hợp đồng ủy quyền, ông Q đưa ra thông tin gian dối thì đề nghị Tòa án làm rõ, vì khi yêu cầu công chứng và giao kết hợp đồng ủy quyền, bên ủy quyền (bà Trần Thị B và bà Lê Thị P) và bên được ủy quyền (ông Nguyễn Quang Q) đều thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không bị ép buộc.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị quyết định:***

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227, các Điều 228 và 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 401, 502, 503, 562, 565 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5 và 51 của Luật Công chứng năm 2014; các Điều 167 và 188 của Luật Đất đai năm 2013, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P về việc huỷ các hợp đồng sau:

- Hợp đồng ủy quyền giữa Ông Lê Văn H với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 1903, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chứng nhận ngày 10/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 001364, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 12/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa chị Lê Thị P với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 727, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 21/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị B với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 728, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 21/9/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Q đại diện cho Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P với bà Trần Thị L, số công chứng 2403, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị chứng nhận ngày 01/10/2020.

**Ngày 19/7/2021 và ngày 04/9/2021 các nguyên đơn Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P có đơn kháng cáo với nội dung như sau:**

**\* Về tố tụng:**

- Năm 2005, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tại Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị cho ông Chúc ở thôn Diêm Hà (nay thôn 06) xã E với giá 5.000.000đồng, nhưng bà B không biết. Việc chuyển nhượng không có văn bản mua bán, đến năm 2009 mới lập giấy viết tay mua bán. Tại thời điểm bán bà B không biết, sau này ông H mới báo cho bà B biết đã bán ngôi nhà và giao GCNQSDĐ cho ông C.

- Tại thời điểm ông H giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị P, anh H đang là trẻ vị thành niên chưa xác định ai là người giám hộ vì nguồn gốc đất cấp cho hộ gia đình. Vì vậy, giao dịch trên là trái pháp luật, không đúng thẩm quyền và thiếu đồng sở hữu tài sản.

- Việc ông Lê Văn C chuyển giao ngôi nhà cho bà L là không đúng quy định về mua bán nhà đất. Để hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho bà L, ngày 10/9/2020 ông H đã ủy quyền cho ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L với giá 100.000.000đồng. Như vậy, một thửa đất ông H giao dịch bán cho 02 người. Đây là giao dịch gian dối, không trung thực nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước, nhưng lại được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**\* Về nội dung:**

- Sau khi được ủy quyền, ông Q tự ý chuyển nhượng thửa đất trên. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2020 với giá 100.000.000đồng là không đúng thực tế và khi bán không thông báo cho người ủy quyền.

- Về Hợp đồng ủy quyền: Thay mặt bên ủy quyền có quyền được điều chỉnh số liệu theo hồ sơ địa chính, thông tin trên GCNQSDĐ nội dung tối nghĩa có ẩn ý vì ngoài diện tích đất hợp pháp trong GCNQSDĐ thì còn khoảng 1.200m<sup>2</sup> đất màu liền kề. Tại thời điểm lập Hợp đồng ủy quyền, lô đất trên đang có giao dịch với ông C, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm lấy số tiền 5.000.000đồng bán cho ông C cộng vào giao dịch với bà L. Như vậy, giao dịch bán nhà cho ông C không được công nhận và Hội đồng xét xử không giải quyết hậu quả của giao dịch trên.

- Tại nội dung ủy quyền bên B có quyền hủy bỏ Hợp đồng do bên B đã ký, nhưng chủ sở hữu và sử dụng hợp pháp ký hoặc thỏa thuận với ông Chúc nên quyền hủy bỏ bên B không được tự hủy khi bên A ký (giao dịch năm 2005).

- Nguyên đơn có quyền hủy ủy quyền bất cứ lúc nào, Hội đồng xét xử cần xem xét lỗi và giải quyết hậu quả của việc ủy quyền, trong đó có giao dịch giá trị 100.000.000đồng, nhưng bên ủy quyền chưa nhận và không đồng ý. Tòa án không được xem xét giao dịch năm 2005 giữa ông H và ông C vì vượt quá yêu cầu khởi kiện.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2021 giữa ông Q và bà L không có giá trị khi ủy quyền và không thuộc trách nhiệm của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

2. Tuyên hủy:

- Hợp đồng ủy quyền giữa Ông Lê Văn H với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 1903, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chứng nhận ngày 10/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 001364, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 12/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa chị Lê Thị P với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 727, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 21/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị B với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 728, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 21/9/2020.

3. Tách giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2005 giữa ông H với ông C và giải quyết hậu quả bằng một vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến như sau

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật TTDS xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

*[1] Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] Người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn Ông Lê Văn H, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P là người có đơn kháng cáo, nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 02 mà vắng mặt không có lý do thì coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 BLTTDS, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Văn H, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P.

Tại phiên tòa, có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K, Văn phòng Công chứng X, Văn phòng Công chứng Q, tỉnh Quảng Trị có đơn xin xét xử vắng mặt. Người làm chứng bà Võ Thị T, ông Nguyễn Minh V, ông Nguyễn Hữu X, ông Trần Ngọc A, ông Hồ Quốc B, Trần Văn S đã được Tòa án Triệu tập hợp lệ lần 02 mà vắng mặt không

có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ các hợp đồng ủy quyền và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị B, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Xét nguồn gốc thửa đất; đánh giá tính hợp pháp của các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tại xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị do UBND huyện G, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W617016 ngày 17/12/2002 cho hộ gia đình Ông Lê Văn H. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông H gồm: Ông Lê Văn H (chồng), bà Trần Thị B (vợ), anh Lê Văn H (con), chị Lê Thị P (con). Theo Điều 118 Bộ luật dân sự 1995 quy định thì diện tích đất 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông H, bà B, anh H, chị P.

Ngày 12/6/2005, ông H viết giấy tay Đơn bán nhà cho ông Lê Văn C (bố chồng của bà L) với giá 5.000.000đồng gửi Ban chấp hành thôn và Trưởng thôn Diêm Hà (Thôn 06), xã E. Ông H đã nhận đủ số tiền 5.000.000đồng. Ngày 19/4/2021, bà B cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm Đơn bán nhà (bản gốc) và cho rằng Đơn bán nhà này do ông H mới viết và giao cho bà B. Ngày 20/6/2009, ông H viết Đơn báo cáo bán nhà với nội dung: “...*Hiện nay tôi có bán cho ông Lê Văn Chức một ngôi nhà và có 200m<sup>2</sup> đất nhà ở và có 564m<sup>2</sup> đất vườn. Tôi viết sau này để sau này không có gì trở ngại cho ông Chức..*” có xác nhận của ông Nguyễn Phước V là đại diện thôn Diêm Hà cũ (nay là thôn 06), xã E, huyện G.

Sau khi nhận chuyển nhượng tài sản, vợ chồng ông Lê Văn C và bà Bùi Thị C sinh sống tại ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tại xã E, huyện G từ năm 2005 đến năm 2014 và được miễn nghĩa vụ nộp thuế được chính quyền địa phương xác nhận. Năm 2014, ông C, bà C đi vào miền Nam sinh sống cùng con và sau đó chết. Bà L (con dâu ông C) là người trực tiếp sử dụng, quản lý ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 từ đó đến nay. Năm 2020, các con của ông C, bà C lập văn bản thỏa thuận thống nhất giao ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 cho bà L được quyền sở hữu, sử dụng, quản lý.

Ngày 10/9/2020, tại Văn phòng Công chứng X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Ông Lê Văn H ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Q. Ngày 12/9/2020, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K, anh Lê Văn H ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Q. Ngày 21/9/2020, tại Văn phòng Công chứng M, chị Lê Thị P ký Hợp đồng ủy

quyền cho ông Q và ngày 21/9/2020, tại Văn phòng Công chứng M, bà Trần Thị B ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Q.

Ngày 01/10/2020, tại Văn phòng công chứng Q, tỉnh Quảng Trị ông Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 764m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất xã E, G, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 617016 do UBND huyện G cấp ngày 17/12/2002 mang tên hộ Ông Lê Văn H cho bà Trần Thị L với giá chuyển nhượng 100.000.000đồng.

Đối với diện tích đất 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 do UBND huyện G, tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W617016 ngày 17/12/2002 cho hộ gia đình Ông Lê Văn H gồm 04 người nên ông H, bà B, anh H, chị P được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất trên. Ngày 12/6/2005, ông H tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho ông Lê Văn C (bố chồng của bà L) với giá 5.000.000đồng mà không có sự đồng ý của những người đồng sử dụng, sở hữu tài sản là không đúng quy định tại Điều 223 BLDS năm 2005. Tuy nhiên, năm 2005 bà B biết ông H chuyển nhượng tài sản trên và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 617016 do UBND huyện G cấp ngày 17/12/2002 cho ông Chúc, nhưng bà B không có ý kiến gì. Tại đơn kháng cáo bổ sung của bà B cũng thể hiện nội dung: Năm 2005, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 cho ông Chúc với giá 5.000.000đồng. Tại thời điểm ông H chuyển nhượng bà B không biết, sau này ông H mới báo cho bà B biết đã bán ngôi nhà và giao GCNQSDĐ cho ông C. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà B là ông Trần Đức H cho rằng ông H chuyển nhượng nhà trên diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 cho ông Chúc với giá 5.000.000đồng theo 02 giấy viết tay ngày 12/6/2005 và ngày 20/6/2009.

Tại Biên bản xác minh ngày 12/4/2021, ông Trần Văn S (anh trai của bà B) trình bày: *“Việc ông H bán nhà và đất cho ông Lê Văn C thì ông S nghe ông C nói lại. Ông S nghe bà B nói ông H tự ý bán nhà và đất này không bàn bạc với gia đình, bà B nghe ông H nói lại khi đã bán nhà và đất. Bà B về thăm quê ở tại nhà ông S, không ở nhà mà ông H đã bán cho ông C. Cách đây khoảng 03 tháng bà B về quê có đề cập việc ông H tự ý bán nhà đất. Trước thời điểm này, ông S không nghe bà B đề cập gì về việc bán nhà và đất”*. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2021, bà B trình bày: Vào năm 2005, anh trai bà B có điện báo cho bà B biết ông H bán nhà cho ông C với giá 5.000.000đồng và ông H nói với bà B là ông H đã giao GCNQSDĐ trên cho ông C. Từ năm 2005 đến khi lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Q thì bà B không có ý kiến gì. Từ năm 2005 đến nay bà B về thăm quê nhiều lần, nhưng không có ý kiến gì về nhà và đất trên thì xác định bà B đã đồng ý việc ông H chuyển nhượng nhà và đất cho ông C. Tại các Biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm, những người làm chứng ông Lê Văn C, bà Võ Thị T trình bày: Ông H, bà B đã bán nhà và đất cho ông Lê Văn C và ông C đã ở trên nhà đất đó từ năm 2005 đến năm 2014.

Tại thời điểm ngày 12/6/2005 ông H chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 cho ông C, anh H (con) sinh 1995 được 10 tuổi, chị P (con) sinh 2001 được 04 tuổi. Theo khoản 1 Điều 150 BLDS năm 1995 quy định người đại diện theo pháp luật bao

gồm cha mẹ đối với con chưa thành niên. Theo khoản 1 Điều 153 BLDS năm 1995 quy định người đại diện theo pháp luật có thẩm quyền xác lập, thực hiện mọi giao dịch dân sự vì lợi ích của người được đại diện nên ông H, bà B là người đại diện theo pháp luật không phải là người giám hộ, ông H, bà B có thẩm quyền quyền xác lập mọi giao dịch dân sự. Theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2014/QĐST-HNGĐ ngày 22/4/2014 chỉ Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và con chung giữa ông H và bà B. Về tài sản ông H, bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Giữa các nguyên đơn và bà L đã có sự thỏa thuận thống nhất việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2020 là để hoàn thiện về thủ tục pháp lý cho đúng pháp luật đối với đơn báo cáo bán nhà lập giấy viết tay ngày 12/6/2005 và ngày 20/6/2009 trước khi ủy quyền. Sau đó, các thành viên hộ gia đình ông H, bà B, anh H, chị P đồng ý ủy quyền cho ông Q được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 764 m<sup>2</sup>, thửa đất số 131, tờ bản đồ số 08 tại Thôn D, xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị cho bà Trần Thị L. Tại Biên bản đối chất ngày 19/4/2021, bà B cũng thừa nhận trước khi ủy quyền cho ông Q, giữa bà L và các nguyên đơn đã có trao đổi thỏa thuận thống nhất là cả hộ gia đình bà B đồng ý chuyển nhượng phần ngôi nhà cho bà L vì trước đây chỉ một mình ông H ký giấy bán nhà.

Về hình thức và đối tượng của các Hợp đồng ủy quyền: Tại thời điểm công chứng ông H, bà B, anh H, chị P và ông Q tham gia giao kết hợp đồng ủy quyền là tự nguyện; có năng lực hành vi dân sự; không vi phạm điều cấm của pháp luật; sau khi soạn thảo các bên đã được đọc lại hợp đồng và ký tên đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng. Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng theo đúng quy định Điều 40 Luật Công chứng. Căn cứ vào Điều 1 của các hợp đồng ủy quyền thì quyền sử dụng diện tích đất 764m<sup>2</sup>, thuộc thửa 131, tờ bản đồ 08, tại thôn 6 xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị thuộc quyền sử dụng của hộ Ông Lê Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 617016 do UBND huyện G cấp ngày 17/12/2002 là đối tượng của các Hợp đồng ủy quyền số 1903 ngày 10/9/2020 giữa Ông Lê Văn H ủy quyền cho ông Q, Hợp đồng ủy quyền số 001364 ngày 12/9/2020 giữa anh Lê Văn H ủy quyền cho ông Q, Hợp đồng ủy quyền số 727 ngày 21/9/2020 giữa chị Lê Thị P ủy quyền cho ông Q và Hợp đồng ủy quyền số 728 ngày 21/9/2020 giữa bà Trần Thị B ủy quyền cho ông Q.

Về nội dung của các Hợp đồng ủy quyền:

- Về phạm vi ủy quyền: Tại Điều 1 của các Hợp đồng ủy quyền đều thỏa thuận ông H, bà B, anh H, chị P ủy quyền cho ông Q “...được quyền ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 764m<sup>2</sup>, thuộc thửa 131, tờ bản đồ 08, tại thôn 6 xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị thuộc quyền sử dụng của hộ Ông Lê Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 617016 do UBND huyện G cấp ngày 17/12/2002...”.

- Thời hạn ủy quyền: Tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền số 1903 ngày 10/9/2020 giữa ông H ủy quyền cho ông Q và Hợp đồng ủy quyền số 001364 ngày 12/9/2020 giữa anh Lê Văn H ủy quyền cho ông Q ghi nhận thời hạn ủy

quyền là 15 năm kể từ ngày được công chứng. Hợp đồng ủy quyền số 727 ngày 21/9/2020 giữa chị Lê Thị P ủy quyền cho ông Q và Hợp đồng ủy quyền số 728 ngày 21/9/2020 giữa bà Trần Thị B ủy quyền cho ông Q ghi nhận thời hạn ủy quyền là 02 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các bên đương sự thể hiện ông H, bà B, anh H, chị P ủy quyền cho ông Q được toàn quyền thực hiện tất cả các quyền của chủ sử dụng đất đối với diện tích đất 764m<sup>2</sup>, thuộc thửa 131, tờ bản đồ 08, tại thôn 6 xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị thuộc quyền sử dụng của hộ Ông Lê Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 617016 do UBND huyện G cấp ngày 17/12/2002, trong đó có việc được quyền ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ ngày ông H, bà B, anh H, chị P ủy quyền cho ông Q cho đến nay không có văn bản công chứng nào thể hiện Hợp đồng ủy quyền số 1903 ngày 10/9/2020 giữa ông H ủy quyền cho ông Q, Hợp đồng ủy quyền số 001364 ngày 12/9/2020 giữa anh H ủy quyền cho ông Q, Hợp đồng ủy quyền số 727 ngày 21/9/2020 giữa chị P ủy quyền cho ông Q và Hợp đồng ủy quyền số 728 ngày 21/9/2020 giữa bà B ủy quyền cho ông Q đã bị hủy bỏ hoặc chấm dứt. Tại Điều 5 các hợp đồng ủy quyền trên giữa ông Q với bà B và chị P có quy định: *“Mọi sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng này phải được lập thành văn bản và phải công chứng mới có giá trị pháp lý”*. Tại Điều 51 của Luật Công chứng năm 2014 quy định: *“Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó”*. Vì vậy, hình thức và nội dung của Hợp đồng ủy quyền số 1903 ngày 10/9/2020 giữa ông H ủy quyền cho ông Q, Hợp đồng ủy quyền số 001364 ngày 12/9/2020 giữa anh H ủy quyền cho ông Q, Hợp đồng ủy quyền số 727 ngày 21/9/2020 giữa chị P ủy quyền cho ông Q và Hợp đồng ủy quyền số 728 ngày 21/9/2020 giữa bà B ủy quyền cho ông Q là hợp pháp.

Sau khi ông H, bà B, anh H, chị P ủy quyền cho ông Q được quyền chuyển nhượng diện tích đất 764m<sup>2</sup>, thuộc thửa 131, tờ bản đồ 08, tại thôn 6 xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị thuộc quyền sử dụng của hộ Ông Lê Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W 617016 do UBND huyện G cấp ngày 17/12/2002 thì ngày 01/10/2020 ông Q ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 764m<sup>2</sup>, thuộc thửa 131, tờ bản đồ 08, tại thôn 6 xã E, huyện G, tỉnh Quảng Trị cho bà Trần Thị L với giá trị chuyển nhượng là 100.000.000đồng. Ngày 01/10/2020, Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2403. Việc chuyển nhượng có sự thỏa thuận từ trước giữa các nguyên đơn ông H, bà B, anh H, chị P và bà L với ông Q. Hơn nữa, từ khi ông H chuyển nhượng diện tích đất 764m<sup>2</sup>, thuộc thửa 131, tờ bản đồ 08 cho đến nay không có tranh chấp, ông Chúc và bà Căn quản lý, sử dụng từ năm 2005 đến 2014 giao cho bà L quản lý, sử dụng, nhưng gia đình ông H, bà B không có ý kiến gì nên việc ông Q là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên công khai, ngay tình và thực hiện đúng theo trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà B và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B cho rằng các nguyên đơn không ủy quyền cho ông Q chuyển nhượng diện tích đất 764m<sup>2</sup>, thuộc thửa 131, tờ bản đồ 08 cho bà L với giá trị 100.000.000đồng, khi chuyển nhượng ông Q không thông báo cho các nguyên đơn biết về việc thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền là vi phạm nghĩa vụ thông báo. Hội đồng xét xử thấy: Mục đích các nguyên đơn ủy quyền cho ông Q để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là để hoàn thiện về thủ tục pháp lý cho việc ông H đã bán nhà và đất năm 2005 theo các giấy viết tay năm 2005 và năm 2009. Mặt khác, giữa các nguyên đơn với bà L và bị đơn đã có sự thỏa thuận thống nhất nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Các nguyên đơn biết trước toàn bộ công việc mà ông Q nhận ủy quyền tại thời điểm công chứng theo các hợp đồng ủy quyền nên ông Q không vi phạm nghĩa vụ thông báo theo quy định pháp luật. Đồng thời, giữa ông Q và các nguyên đơn không quen biết nên các nguyên đơn không thể ủy quyền cho ông Q là một người không quen biết được quyền tự định đoạt quyền sử dụng diện tích đất 764m<sup>2</sup>.

Ngày 01/12/2020, các nguyên đơn có thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết vào ngày 01/10/2020 trước khi có thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng đúng quy định pháp luật. Theo Điều 5 Luật Công chứng quy định “1. Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng. 2. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan...”. Vì vậy, các Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2020 có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết Hợp đồng.

Về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, phía nguyên đơn không đồng ý nhận tiền. Ngày 29/6/2021, bà Trần Thị L tiếp tục xin được trả tiền nhưng phía nguyên đơn vẫn không đồng ý. Theo các Hợp đồng ủy quyền thỏa thuận ông Q được quyền nhận tiền nên ông Q có nghĩa vụ thực hiện theo các Hợp đồng ủy quyền đã ký kết.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị B; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P về việc yêu cầu hủy bỏ các Hợp đồng ủy quyền giữa Ông Lê Văn H với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 1903, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/9/2020; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 001364, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2020; Hợp đồng ủy quyền giữa chị Lê Thị P với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 727, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2020; Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị B với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 728, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Q đại diện cho các nguyên đơn với bà Trần Thị L ngày 01/10/2020. Không

chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn không được chấp nhận, nên các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 401, 502, 503, 562, 565 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 40 và 51 của Luật Công chứng năm 2014; Điều 167 và 188 của Luật Đất đai năm 2013, xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P về việc huỷ các hợp đồng sau:

- Hợp đồng ủy quyền giữa Ông Lê Văn H với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 1903, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chứng nhận ngày 10/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 001364, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị K, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 12/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa chị Lê Thị P với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 727, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 21/9/2020.

- Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị B với ông Nguyễn Quang Q, số công chứng 728, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên của Văn phòng Công chứng M, tỉnh Gia Lai chứng nhận ngày 21/9/2020.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang Q đại diện cho Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P với bà Trần Thị L, số công chứng 2403, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị chứng nhận ngày 01/10/2020.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Văn H, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P và giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Văn H, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P.

2. Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí và lệ phí Tòa án. Buộc Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000815 ngày 12/01/2021 và biên lai thu tiền

số 0000902 ngày 29/7/2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Ông Lê Văn H, bà Trần Thị B, anh Lê Văn H, chị Lê Thị P đã nộp đủ.

**3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:** Bà Trần Thị L đồng ý chịu khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng), bà Trần Thị L đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Văn Luật      Đoàn Thị Kim Thương**

**Nguyễn Thị Thu Hà**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh;
- TAND h. Gio Linh;
- Đường sự;
- Chi cục THADS h.Gio Linh;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Thị Thu Hà**

