

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 55/2023/DS-ST

Ngày: 14-8-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Bỉ.

2. Ông Võ Văn Thủ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Luyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ.

- Đại diện Viện sát nhân dân huyện Tân Trụ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2020/TLST-DS, ngày 24 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2023/QĐXXST-DS, ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị T, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Số xx, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Anh K - Công ty luật trách nhiệm hữu hạn T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Hồng T1, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Số xx Ấp x, xã X, huyện H, Thành phố H. Có mặt.

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

3.1 Ông Đỗ Hồng S, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Số xx, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L. Có mặt.

3.2 Văn phòng công chứng Nguyễn Long A; Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện Tân Trụ, tỉnh L.

Người đại diện: Ông Nguyễn Long A, chức vụ: Trưởng phòng - Văn phòng công chứng Nguyễn Long A. Có đơn đề nghị vắng mặt.

3.3 Ông Phạm Văn H, sinh năm 19xx. Có mặt.

3.4 Bà Thái Thị Hồng V, sinh năm 19xx. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số xx, Ấp x, xã X, huyện H, Thành phố H.

3.5 Bà Huỳnh Thị Ngọc T2, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Số xx, Nhị T, xã Tân Thới N, huyện H, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà Thu: Ông Phạm Hồng T1, sinh năm 19xx; Địa chỉ: Số xx Ấp x, xã X, huyện H, Thành phố H. (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2023). Có mặt.

3.6 Văn phòng công chứng Thủ T; Địa chỉ: Số xx khu phố C, thị trấn Thủ T, huyện T, tỉnh L.

Người đại diện: Nguyễn Xuân Q, chức vụ: Trưởng Văn phòng. Có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Đỗ Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Đỗ Hồng S. Ông S được cha mẹ cho phần đất diện tích 560,4m², thửa đất số xx, tờ bản đồ số x, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh L và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh L cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số BU 2207xx ngày 26/10/2014.

Ngày 16/3/2020 ông S có làm hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Hồng T1 quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc đối với thửa đất số xx và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 để vay số tiền 600.000.000đồng, để sử dụng riêng cho cá nhân.

Tài sản quyền sử dụng đất thửa số xx là tài sản chung của bà và ông S nhưng ông S giao toàn quyền định đoạt, sử dụng cho ông T1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2020 do Văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng thực số 774/20xx, quyền số 01/PP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đỗ Hồng S và ông Phạm Hồng T1.

- Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 giữa bên tặng cho ông Đỗ Hồng S (do ông Phạm Hồng T1 đại diện theo ủy quyền) và bên được tặng cho ông Phạm Văn H do Văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng thực ngày 09/7/20xx.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn H, bà Thái Thị Hồng V và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Ngọc T2 do Văn phòng công chứng Thủ T chứng nhận ngày 09/01/2021.

Bà Huỳnh Thị Ngọc T2 phải trả bản chính giấy chứng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số xx, tờ bản đồ số x, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh L cho ông S.

Ông S được quyền đăng ký cấp giấy chứng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số xx, tờ bản đồ số x, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh L.

Bị đơn ông Phạm Hồng T1 trình bày: Ngày 16/3/2020 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số xx, tờ bản đồ số x, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh L của ông S với số tiền 700.000.000đồng, ông đã giao đủ số tiền này cho ông S. Hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà có làm hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc đối với thửa đất số xx và ông S có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số xx, ông S cho ông biết đây là tài sản của ông S được nhận thừa kế từ mẹ, ông không biết ông S có vợ hay không.

Sau đó, ông có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Phạm Văn H. Ông H đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc T2 và nhận số tiền 1.250.000.000đồng. Hiện nay, bà T2 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông và ông H đã giao nhà và đất thửa số xx cho bà T2. Giữa bà T2 và ông D có tranh chấp lối đi vào thửa đất số xx.

Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Trường hợp Tòa án vô hiệu tất cả hợp đồng theo yêu cầu của bà T thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng, vì hiện nay bà T2 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hồng S trình bày: Ông là chồng của bà Đỗ Thị T. Ngày 26/10/2014 ông được Ủy ban nhân dân huyện T,

tỉnh L cấp giấy chứng quyền sử dụng đất BU 2207xx, đối với thửa số xx, tờ bản đồ số x, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh L. Nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại. Quyền sử dụng đất thửa số xx là tài sản chung của ông và bà T. Trên phần đất này ông và bà T có xây dựng nhà kiên cố như hiện nay.

Ngày 16/3/2020 ông có vay tiền của ông T1 và có làm hợp đồng ủy quyền cho ông T1 quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc đối với thửa số xx và đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Khi làm hợp đồng ủy quyền này ông không có cho bà T biết. Ông T có đưa cho ông số tiền 550.000.000đồng, thỏa thuận lãi suất 4%/tháng, không thỏa thuận thời gian hoàn lại, ông vay tiền để tiêu xài cá nhân, sau khi vay tiền ông có trả cho ông T số tiền lãi là 24.000.000đồng, không có trả vốn gốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày: Ông là cha của Phạm Hồng T1. Ông là người kinh doanh bất động sản nên ông có hướng dẫn cho T1 mua bán đất. Ông có hướng dẫn cho T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số xx của ông S. Khi giao kết hợp đồng có sự chứng kiến của ông, T1 và S. Giữa ông và ông S là hàng xóm nên ông biết ông S từ nhỏ. Ông biết quyền sử dụng đất thửa số xx là tài sản của S nhận thừa kế của mẹ. Ông đưa tiền cho T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số xx của ông S và giao tiền cho S.

Ông có làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc T2 và nhận số tiền 1.250.000.000đồng. Hiện nay, bà T2 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã giao nhà đất thửa số xx cho bà T2.

Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T vì nội dung hợp đồng ủy quyền là ủy quyền toàn bộ có quyền chuyển nhượng sang tên. Trường hợp Tòa án vô hiệu tất cả hợp đồng theo yêu cầu của bà T thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng, vì ông không còn quyền lợi đối với thửa đất số xx.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Long A có đề nghị vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Thủ T có đề nghị vắng mặt nhưng tại văn bản ngày 25/7/2022 có ý kiến như sau:

Ngày 09/01/2021 ông Phạm Văn H, bà Thái Thị Hồng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T2 đến Văn phòng công chứng Thủ T nộp hồ sơ yêu cầu Văn phòng công chứng chứng nhận 01 hợp đồng chuyển nhượng.

Qua kiểm tra các giấy tờ điều hợp lệ, cùng sự thỏa thuận của các bên về giá chuyển nhượng, nghĩa vụ nộp thuế và các loại phí, lệ phí đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà Vân và bà T2. Văn phòng công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng và cả hai tự đọc dự thảo hợp đồng và công nhận là đúng.

Do đó, việc Văn phòng công chứng Thủ T chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Hồng V vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc T2 do ông Phạm Hồng T1 đại diện trình bày:

Ngày 09/7/2020 bà T2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa xx của ông H với giá 1.250.000.000đồng. Bà T2 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà T2 có tranh chấp lỗi đi với ông D. Bà T2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Trường hợp Tòa án vô hiệu tất cả hợp đồng theo yêu cầu của bà T thì bà T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng.

Tại phiên tòa: Các đương sự có mặt trình bày đã cung cấp đủ các chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm.

Luật sư Dương Anh K tranh luận: Hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2020 giữa ông Đỗ Hồng S và ông Phạm Hồng T1 vi phạm về chủ thể vì thửa đất số xx là tài sản chung của bà T và ông S nhưng ông S tự ý định đoạt không có ý kiến của bà T; Ông T1 nhận ủy quyền thửa đất số xx nhưng lại tặng cho ông Phạm Văn H nhưng không có sự đồng ý của ông S. Thực tế, ông Sơn ký hợp đồng ủy quyền với ông T1 để vay tiền của ông T1 nên Hợp đồng này giả tạo để che đậy hợp đồng vay tiền của ông S vay ông T1 550.000.000đồng, lãi suất 4%/tháng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn tranh luận: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số xx của ông S. Ông có giao tiền đầy đủ cho ông S, ông không có lừa gạt hay ép buộc ông S. Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An phát biểu:

- Về hình thức: Tòa án đã thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự là đúng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ

luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 124, 407, 408, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị T.

Vô hiệu hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng thực ngày 16/3/2020 giữa ông Đỗ Hồng S và ông Phạm Hồng T1 đối với thửa đất số xx;

Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 giữa bên tặng cho Đỗ Hồng S (do ông Phạm Hồng T1 đại diện theo ủy quyền) và bên được tặng cho Phạm Văn H do Văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng thực ngày 09/7/2020 đối với thửa đất số xx;

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Phạm Văn H, Thái Thị Hồng V và bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Thị Ngọc T2 được văn phòng công chứng Thủ T chứng nhận ngày 09/01/2021 đối với thửa đất số xx.

Bà Huỳnh Thị Ngọc T2 có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Hồng S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số xx. Căn cứ vào quyết định của bản án, ông S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý sang tên cho ông S hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số xx theo quy định. Trường hợp bà T2 không giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Án phí: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Đỗ Thị T có đơn yêu cầu vô hiệu các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông T1; ông T1 với ông H; ông H, bà V với bà T2. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp này thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ theo Điều 500 của Bộ luật Dân sự và khoản 3, khoản 9 Điều 26 và Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Long A, đại diện Văn phòng công chứng Thủ T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Thái Thị Hồng V đã được Tòa án ủy thác cấp, tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà V theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn bà Đỗ Thị T cho rằng bà là vợ của ông Đỗ Hồng S. Năm 2014, ông S được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng quyền sử dụng đất thửa số xx, tờ bản đồ số x, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh L vào ngày 20/10/2014, nguồn gốc đất do cha mẹ để lại nên đây là tài sản chung của bà và ông S. Ngày 16/3/2020, ông S không có hỏi ý kiến của bà mà làm hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Hồng T1 quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc đối với thửa đất số xx và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tâm để vay số tiền 600.000.000đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Vì vậy, bà yêu cầu vô hiệu tất cả các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông T1; ông T1 với ông H; ông H, bà V với bà T2. Ngược lại, ông T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

[3.1] Hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2020 được Văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng thực giữa ông Đỗ Hồng S và ông Phạm Hồng T1.

[3.1.1] Ông S được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh L cấp giấy chứng quyền sử dụng đất thửa số xx, tờ bản đồ số x, tọa lạc xã B, huyện T, tỉnh L ngày 20/10/2014; Ngày 16/3/2020 ông S vay của ông T1 số tiền 600.000.000đồng và có làm hợp đồng ủy quyền cho ông T1 quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc đối với thửa số xx và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 nên ông S cho rằng hợp đồng ủy quyền này chỉ nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay.

[3.1.2] Tại phiên tòa, ông T1 xác định ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S và có giao cho ông S số tiền 700.000.000đồng, hai bên có ký hợp đồng ủy quyền, không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tại biên bản hòa giải ngày 04/7/2022, ông Tâm xác định là ngày 16/3/2020 ông S làm hợp đồng ủy quyền cho ông T quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng

cho, đặt cọc đối với thửa số xx và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 để vay số tiền 700.000.000đồng (tương đương 20 cây vàng 24K). Ông T1 đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của bà T nhưng hiện nay bà T2 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T muốn nhận lại đất thì giữa bà T2, ông S và bà T tự thỏa thuận chuyển nhượng lại với nhau. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 20/4/2023, ông T1 có trình bày là ngày 16/3/2020 ông T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số xx với giá 600.000.000đồng, đã giao số tiền này cho ông S, hai bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng mà lập hợp đồng ủy quyền cho ông T1 toàn quyền quyết định thửa đất số xx. Như vậy, lời trình bày của ông T1 không thống nhất với nhau.

[3.1.3] Ông T1 cho rằng có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại làm hợp đồng ủy quyền là không phù hợp, nên có căn cứ xác định ngày 16/3/2020 ông S xác lập hợp đồng ủy quyền cho ông T1 quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc đối với thửa số xx được Văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng thực và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 với mục đích là để vay tiền của ông T1. Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất này là giả tạo, chỉ nhằm che giấu cho hợp đồng vay mà ông S đã vay tiền của ông T1.

[3.1.4] Mặt khác, bà T và ông S là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn và được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh L cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 03/7/20xx. Ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số xx ngày 20/10/2014. Nguồn gốc thửa đất số xx theo lời trình bày của ông S và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi do nhận thừa kế từ cha mẹ của ông S. Tại phiên tòa, ông S xác định tài sản là quyền sử dụng đất thửa số xx là tài sản chung của vợ chồng ông S và bà T. Trên thửa đất số xx có tài sản là căn nhà được ông S và bà T xây dựng năm 2010, bà T và ông S xác định đây là nơi ở duy nhất của vợ chồng. Theo Khoản 1, 2 Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung*”; Khoản 1 Điều 29 Luật Hôn nhân và gia đình: “*Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung*”; Điều 31 Luật Hôn nhân và gia đình: “*Việc xác lập, thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng...*”; Điều 35

Luật Hôn nhân và gia đình: “*Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận. Việc định đoạt tài sản chung như bất động sản phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng...*”. Thực tế, gia đình ông S, bà T vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số xx và sinh sống trong căn nhà cấp 4 trên đất từ trước đến nay. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/8/2022 thể hiện trên thửa đất số xx có căn nhà xây dựng năm 2010 có móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch có trát hai mặt, nền gạch men, mái fibroximang, xà gồ gỗ, có nhà vệ sinh bên trong. Đây là chỗ ở duy nhất của ông S và bà T, không có chỗ ở nào khác, nhưng ông S tự ý ủy quyền cho ông T1 định đoạt quyền sử dụng đất mà không có cho bà T biết. Ông S sử dụng số tiền nhận được từ ông T1 vào việc cá nhân, bà T không biết và không sử dụng số tiền này. Việc ông S tự ý ủy quyền giao toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất cho ông T1 bà T không biết và không có ý kiến của bà T là vi phạm Điều 213 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 29, 35 của Luật Hôn nhân và gia đình, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T.

[3.1.5] Từ những phân tích trên, Hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2020 là giả tạo, chỉ nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản và vi phạm điều cấm của luật. Vì vậy, căn cứ Điều 123, 124 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng ủy quyền này giữa ông S và ông T1 là vô hiệu.

[3.2] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020 giữa bên tặng cho Đỗ Hồng S (do ông Phạm Hồng T1 đại diện theo ủy quyền) và bên được tặng cho ông Phạm Văn H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn H, bà Thái Thị Hồng V và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Ngọc T2 ngày 09/01/2021.

[3.2.1] Trên thửa đất số xx có căn nhà và các tài sản khác là tài sản chung vợ chồng ông S và bà T. Trong các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận gì về các tài sản trên đất. Theo Chứng thư thẩm định giá số xx/13/02/2023/TĐG LA-BDS ngày 13/02/2023, công trình xây dựng trên đất có giá trị 204.527.000đồng. Các đương sự cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh trong các hợp đồng trên có thỏa thuận về các tài sản trên đất. Ông T xác định có đến xem đất và biết được có nhà nhưng không có người sinh sống nhưng ông T chỉ trình bày mà không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, giữa ông H và ông S không có mối quan hệ thân thuộc (chỉ quen biết nhau là hàng xóm) và không có

bất kỳ sự thỏa thuận nào nên việc ông S (do ông T1 đại diện) ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số xx cho ông H là không hợp lý.

[3.2.2] Ông H cho rằng đã giao đất và nhà cho bà T2 quản lý nhưng tại phiên tòa, ông H và bà T2 do ông T1 đại diện không cung cấp chứng cứ chứng minh, trong khi ông S và bà T cho rằng gia đình ông S, bà T vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất số xx và sinh sống trong căn nhà cấp 4 trên đất từ trước đến nay.

[3.2.3] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có đối tượng của hợp đồng không thực hiện được, căn cứ Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/7/2020, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2021 là vô hiệu. Do đó, việc ông H nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông T1 bà T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H không được xem là ngay tình trong giao dịch dân sự nên không được bảo vệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vô hiệu tất cả các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông T1; ông T1 với ông H; ông H, bà V với bà T2.

[4] Tại phiên tòa, ông T1, ông H, bà T2 do ông T1 đại diện không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng và Tòa án có giải thích cho ông T1, ông H về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích được lập Biên bản làm việc ngày 06/4/2023 và ngày 20/4/2023. Tại Mục 2 phần III Văn bản số 01/2017/GĐ- TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao *“Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; ...”*. Vì vậy, Hội đồng xét xử không thể xem xét xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[5] Tại phiên tòa, ông T1 xác định bà Huỳnh Thị Ngọc T2 đang đứng tên quyền sử dụng đất thửa số xx, hiện bà T2 không có thể chấp quyền sử dụng đất này cho ai. Bà T yêu cầu bà T2 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên buộc

bà T2 có trách nhiệm giao cho ông S bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa xx nêu trên.

[6] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ kiện không có ý kiến hay yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[7] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của bà T nên bà T không phải chịu án phí. Ông T1 phải chịu án phí không có giá ngạch về việc vô hiệu hợp đồng ủy quyền với ông S; Ông H chịu án phí vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng với ông S; Bà T2 chịu án phí vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với ông Hùng.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 10.985.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông T1 phải chịu chi phí này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 408, Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Phạm Hồng T1, ông Phạm Văn H, bà Thái Thị Hồng V, bà Huỳnh Thị Ngọc T2.

1.1. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng xx/2020, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên ủy quyền ông Đỗ Hồng S và bên được nhận ủy quyền ông Phạm Hồng T1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng nhận ngày 16/3/2020.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 2179/2020, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho ông Đỗ Hồng S (do ông Phạm Hồng T đại diện theo ủy quyền) và bên được tặng cho ông Phạm Văn H được Văn phòng công chứng Nguyễn Long A chứng nhận ngày 09/7/2020.

1.3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng xx, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Phạm

Văn H, bà Thái Thị Hồng V và bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Ngọc T2 được Văn phòng công chứng Thủ T chứng nhận ngày 09/01/2021.

1.4. Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc T2 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 2207xx, đối với thửa đất số xx, tờ bản đồ xx, loại đất ONT, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L cho ông Đỗ Hồng S.

1.5. Ông Đỗ Hồng S được quyền liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để làm các thủ tục cấp; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số xx, tờ bản đồ x, loại đất ONT, diện tích đo thực tế là 560,4m², tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L theo Mạnh trích đo địa chính số 339-2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Trụ duyệt ngày 17/11/2022. Trường hợp bên thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về án phí:

2.1. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị T số tiền tạm ứng 900.000đồng (Chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004402, 0007411 ngày 22/12/2020, ngày 18/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ.

2.2. Ông Phạm Hồng T1 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn) án phí do vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Hồng T1 và Đỗ Hồng S.

2.3. Ông Phạm Văn H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn) án phí do vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Hồng S (do ông Phạm Hồng T1 đại diện) và ông Phạm Văn H.

2.4. Bà Huỳnh Thị Ngọc T2 phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn) án phí do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, Thái Thị Hồng V và bà Huỳnh Thị Ngọc T2.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Hồng T1 phải chịu 10.985.000đồng (Mười triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá. Do bà Đỗ Thị T đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này nên buộc ông Phạm Hồng T1 phải nộp số tiền 10.985.000đồng (Mười triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng) để hoàn trả cho bà Đỗ Thị T.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Trụ;
- THA DS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Thoa