

Bản án số: 461/2023/DS-PT

Ngày: 12-12-2023

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền
và 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 TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Ngọc Phần – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 295/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về “tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS – ST ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3657/2023/QĐ – PT ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1981;

Địa chỉ: số nhà C, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre

1.2. Ông Ngô Xuân Đ, sinh năm 1979.

Địa chỉ: số nhà A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1962. Địa chỉ: số nhà A, khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T.

Địa chỉ: số nhà G N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Trưởng Văn phòng C (có mặt).

2.2. Ông Thạch Q, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: số nhà A, ấp Q, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ngô Hoàng V, sinh năm 1974.

Địa chỉ: số nhà D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Hoàng V: Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1972. Địa chỉ: số nhà D, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

4. *Người kháng cáo:* bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Ngô Xuân Đ trình bày:

Thông qua người quen giới thiệu, bà L đã vay của ông Thạch Q số tiền 100.000.000 đồng, mục đích vay cho con đi học, lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng với điều kiện bà L phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất ngày 05/4/2022 đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T làm hợp đồng ủy quyền và nhận tiền. Ông Q yêu cầu bà làm hợp đồng ủy quyền và ghi tên chồng của bà là ông Ngô Xuân Đ vào hợp đồng với lý do làm thủ tục, bà chỉ cần đưa chứng minh nhân dân của ông Đ các vấn đề còn lại ông Q giải quyết, khi nào bà trả đủ tiền vốn và lãi cho ông Q thì ông trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi bà lãn tay, ký tên vào hợp đồng ủy quyền thì phát hiện đã có dấu lãn tay và ký tên Ngô Xuân Đ. Bà có hỏi ông Q thì ông nói phải làm vậy để đúng thủ tục, sau đó ông giao cho bà hợp đồng và số tiền 94.000.000 đồng (ông Q trừ 3.000.000 đồng tiền lãi tháng đầu tiên và 3.000.000 đồng cho người môi giới), hai bên không lập biên nhận tiền.

Bà đã tiếp tục đóng được 4 tháng tiền lãi cho ông Q, tháng đầu ông Q yêu cầu đưa cho ông T1 3.000.000 đồng, 03 tháng sau thì chuyển khoản qua tài khoản ông Q cho (qua tin nhắn Zalo). Ngày 24/8/2022 bà L điện thoại ông Q nói sẽ trả tiền và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại quán C1 ông Q nói chưa trả số được và ông xin nhận trước 20.000.000 đồng; cùng ngày bà trả cho ông Q 20.000.000 đồng và ông Q có viết giấy nhận tiền cam kết ngày 26/8/2022 sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và nhận lại 80.000.000 đồng.

Sau đó, bà biết ông Ngô Hoàng V đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất thửa 1662, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre trong khi bà vẫn đang quản lý, sử dụng đất nên bà và ông Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông bà với ông Thạch Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch Q với ông Ngô Hoàng V cùng ngày 05/4/2022 vô hiệu, kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L được đứng tên.

Ông bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo pháp luật của bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T trình bày:

Bị đơn có chứng thực hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Ngô Xuân Đ với ông Thạch Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thạch Q với ông Ngô Hoàng V vào ngày 05/4/2022.

Trước khi công chứng bị đơn có kiểm tra căn cước công dân, chứng minh nhân dân của các bên để nhận dạng, kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến nhân thân, tài sản ... sau đó soạn thảo hợp đồng ủy quyền. Các bên đương sự đã đọc lại, không phản đối, không yêu cầu điều chỉnh gì, đồng ý ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền. Trước khi các bên ký vào hợp đồng, Công chứng viên là ông Nguyễn Văn T đã giải thích nội dung hợp đồng cho bà L và bà đồng ý ủy quyền cho ông Thạch Q.

Sau đó, ông Q thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Hoàng V, ông T là người soạn hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã xem lại và đồng ý với nội dung hợp đồng, có ký tên và được Văn phòng Công chứng thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật, phía bị đơn không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa bà L và ông Q.

Việc bà L cho rằng khi bà ký tên vào hợp đồng ủy quyền đã có chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông Đ thì bị đơn không đồng ý vì hợp đồng được soạn thảo tại Văn phòng C; cần phải làm rõ ai là người dẫn người đàn ông với tư cách chồng bà L đến Văn phòng Công chứng. Ngoài ra, các bên đã cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ cung cấp nên bà L phải chịu trách nhiệm vì là người cung cấp giấy tờ để thực hiện việc công chứng văn bản và bà L biết rõ người đó không phải là chồng mình nhưng không báo cho Văn phòng Công chứng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Q và ông Ngô Hoàng V vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 124, 131, khoản 2 Điều 357, 407, 419, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 12 Luật Đất đai; Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Ngô Xuân Đ. Tuyên:

- Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C số 2719 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Ngô Xuân Đ với ông Thạch Q bị vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T, số công chứng 2723, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Ngô Xuân Đ, người đại diện cho bà L, ông Đ là ông Thạch Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Hoàng V, đối với phần đất thuộc thửa 1662, tờ bản đồ số 5, diện tích 142,9m², tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre bị vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1662, tờ bản đồ số 5, diện tích 142,9m², tọa lạc tại xã B, thành phố B đã cấp cho ông Ngô Hoàng V sang chủ sử dụng đất là vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Ngô Xuân Đ.

Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Ngô Xuân Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/7/2023, bị đơn Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do ông Thạch Q và bà Nguyễn Thị Thanh L có hành vi thông đồng giả người, giả giấy tờ tài liệu chiếm đoạt tài sản đề nghị chuyển vụ án sang cơ quan điều tra.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Văn phòng C Nguyễn Văn T trình bày: pháp luật buộc bà L phải biết nếu người đến Văn phòng Công chứng không phải ông Đ thì phải báo cho Văn phòng Công chứng và dừng việc công chứng văn bản. Khi công chứng, bị đơn đã kiểm tra đối chiếu bản chính giấy tờ của các bên cung cấp theo đúng quy định pháp luật, ông Q và bà L đã che giấu, cấu kết với nhau

để Văn phòng Công chứng thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền nên văn bản công chứng bị vô hiệu không phải lỗi của bị đơn. Khi trưng cầu giám định dấu vân tay, chữ ký của ông Đ tại hợp đồng ủy quyền thì Tòa án sơ thẩm chỉ mượn phiếu yêu cầu, không lấy văn bản công chứng là hợp đồng ủy quyền để trưng cầu giám định là không đủ cơ sở pháp lý. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại ai là bị đơn, trong vụ án này cần xác định ông Q là bị đơn, Văn phòng công chứng không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh từ văn bản công chứng bị vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: không có việc giả giấy tờ như bị đơn trình bày, chỉ có việc giả mạo ông Đ. Chứng minh nhân dân của ông Đ do bà L giao cho ông Q, ông Q giao cho ông T. Khi thực hiện công chứng ông T phải kiểm tra đối chiếu những người có mặt nhưng ông T đã không kiểm tra, dẫn đến người ký tên trong hợp đồng ủy quyền không phải ông Đ. Bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông Q nhằm đảm bảo giao dịch vay tiền theo yêu cầu của ông Q, về mặt nội dung hay hình thức thì hợp đồng ủy quyền đều không có giá trị pháp lý. Ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V nhưng không được nguyên đơn đồng ý là không thực hiện đúng thỏa thuận của hai bên. Trước khi nguyên đơn khởi kiện đã mời ông Q và ông V đến làm việc trả lại 80.000.000 đồng, nhưng ông Q, ông V không đến. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng V trình bày: do thấy giá đất rẻ nên ông bà nhận chuyển nhượng phần đất của nguyên đơn, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng. Khi nhận chuyển nhượng ông bà có đến địa phương xác nhận đất không tranh chấp và đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L, ông Đ đã ủy quyền cho ông Q nhưng lại yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là không phù hợp, nguyên đơn có trách nhiệm giao lại đất cho ông bà. Do nghĩ đất của mình nên ông bà không đến Tòa án trong giai đoạn sơ thẩm. Trường hợp Tòa án xác định Văn phòng Công chứng thực hiện công chứng không đúng thì phải có trách nhiệm bồi thường cho ông bà.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án “Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp

đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, xác định bà L, ông Đ là nguyên đơn, xác định Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T là bị đơn và ông Thạch Q, ông Ngô Hoàng V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Bởi vì, trong quan hệ công chứng hợp đồng, giao dịch dân sự thì Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T chỉ là bên thứ ba thực hiện chức năng công chứng. Khi có tranh chấp giữa các chủ thể tham gia giao dịch dân sự thì chủ thể tham gia giao dịch dân sự bị ảnh hưởng quyền lợi từ giao dịch dân sự có quyền khởi kiện với nhau. Khi đó, người khởi kiện là nguyên đơn, người bị kiện là bị đơn, Văn phòng Công chứng chỉ là bên thứ ba thực hiện chức năng công chứng có liên quan đến hợp đồng, giao dịch dân sự trên. Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định Văn phòng Công chứng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa một phần Bản án sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng buộc ông Thạch Q chịu 300.000 đồng và ông Ngô Hoàng Vũ c 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

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; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn Văn phòng C, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Các đương sự đều thừa nhận văn bản “Hợp đồng ủy quyền” ngày 05/4/2022 được lập tại Văn phòng C, được công chứng bởi ông Nguyễn Văn T – Công chứng viên, Trưởng Văn phòng. Nội dung hợp đồng ủy quyền thể hiện bà L, ông Đ ủy quyền cho ông Q được quyền thiết lập, ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1662, tờ bản đồ số 5, tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Nguyên đơn trình bày hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 được ký kết theo yêu cầu của ông Thạch Q nhằm đảm bảo cho việc bà L vay của ông Q số tiền 100.000.000 đồng. Ông Đ không biết bà L vay tiền và không có ký tên vào hợp đồng ủy quyền, bà L là người cung cấp chứng minh của ông Đ để làm thủ tục công chứng. Bà L và ông Q thỏa thuận khi bà trả xong nợ gốc và lãi thì ông Q trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, cùng ngày 05/4/2022 ông Q đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa 1662 cho ông Ngô Hoàng V mà không được sự đồng ý của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 (do ông Q đại diện nguyên đơn ký kết với ông V) vô hiệu.

[2] Tại Kết luận giám định số 613/2022/KL-KTHS ngày 29/12/2022 của Phòng K Công an tỉnh B đã kết luận:

“- V1 tay mang tên “Ngô Xuân Đ” trên mẫu cần giám định (ký hiệu A1, A2) nêu tại mục II.1 so với vân tay mang tên “Ngô Xuân Đ” trên mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M4) nêu tại mục II.2 không phải của cùng một người.

- Chữ ký dạng chữ viết “Đ”, chữ viết tên “Ngô Xuân Đ” trên mẫu cần giám định (ký hiệu A1, A2) nêu tại mục II.1 so với chữ ký dạng chữ viết “Đ”, chữ viết tên “Ngô Xuân Đ” trên mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M4) nêu tại mục II.2 không phải do cùng một người ký, viết ra.”

Theo hồ sơ trung cầu giám định, mẫu tài liệu cần giám định bao gồm hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 và Phiếu yêu cầu công chứng, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có ý kiến về mẫu giám định, mẫu so sánh, không khiếu nại kết luận giám định và cũng không yêu cầu trung cầu giám định lại. Như vậy, có căn cứ xác định dấu vân tay, chữ ký, chữ viết tên “Ngô Xuân Đ” tại hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 không phải của ông Ngô Xuân Đ.

[3] Thửa đất 1662, tờ bản đồ số 5 là tài sản chung của bà L và ông Đ nên việc định đoạt phải có sự thống nhất thoả thuận của cả hai. Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 chỉ có bà L ký ủy quyền cho ông Q được thực hiện các giao dịch, trong đó có giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên mà không có sự thoả thuận bằng văn bản của ông Đ là vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 218 Bộ luật Dân sự và Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình.

Đồng thời, bà L cung cấp giấy nhận tiền do ông Q viết ngày 24/8/2022 có nội dung thể hiện ông Q thừa nhận có giao cho bà L 80.000.000 đồng và bà L thế chấp giấy tờ nhà đất thửa 1662,... ngày 26/8/2022 ông Q sẽ nhận lại số tiền 80.000.000 đồng và trả lại giấy tờ thửa đất nêu trên cho bà L. Giấy nhận tiền được lập trước sự chứng kiến của bà Đỗ Thị Xuân T2 và ông Nguyễn Trần Phú Q1.

Vì vậy, hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 có nội dung bà L giao cho ông Q1 quyền định đoạt thửa đất 1662 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà L và ông Q1, do đó có căn cứ xác định hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2022 giữa bà L, ông Đ và ông Q1 vô hiệu do có sự lừa dối và giả tạo theo quy định tại các điều 127, 124 Bộ luật Dân sự.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1662, tờ bản đồ số 5, diện tích 142,9m², tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre vào ngày 05/4/2022 do ông Q1 đại diện bà L và ông Đ xác lập với ông Ngô Hoàng V, tuy nhiên thực tế ông Q1 không được ông Đ uỷ quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1662 và hợp đồng ủy quyền giữa bà L và ông Q1 là hợp đồng giả tạo đảm bảo giao dịch

vay tiền giữa hai bên; việc ông Q1 chuyển nhượng thửa 1662 cũng không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất là nguyên đơn. Theo khoản 1 Điều 142 Bộ luật Dân sự quy định: “*Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện,...*” nên giao dịch ông Q1 xác lập với ông V không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của ông Đ, bà L.

Ngoài ra, khi ký kết hợp đồng ông Q1 và ông V thỏa thuận ghi không đúng giá chuyển nhượng nhằm mục đích che giấu giá trị thực của tài sản, trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các điều 123, 407 Bộ luật Dân sự và Điều 12 Luật Đất đai. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L (do ông Q1 đại diện) giao kết với ông V đã vi phạm về chủ thể (hợp đồng ủy quyền vô hiệu, ông Q1 không có tư cách đại diện nguyên đơn chuyển nhượng), vi phạm điều cấm của pháp luật, đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được (trên đất có bất động sản khác nhưng các bên không thỏa thuận chuyển nhượng) và hợp đồng chưa được thực hiện (ông V không nhận đất, bà L không nhận tiền chuyển nhượng) nên bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/4/2022 giữa ông Thạch Q và ông Ngô Hoàng V vô hiệu theo quy định tại Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu do đó cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án là phù hợp.

Như đã nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 05/4/2022 vô hiệu là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

Tuy nhiên, ông Thạch Q là chủ thể trong quan hệ hợp đồng ủy quyền và là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu nên tư cách tham gia tố tụng của ông Q trong vụ án là bị đơn, cấp sơ thẩm xác định ông Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là sai sót, tuy nhiên, việc sai sót này không làm thay đổi bản chất của vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với nội dung nói trên. Ông Q và Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T cùng là bị đơn trong vụ án, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần điều chỉnh lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: ông Q và Văn phòng Công chứng mỗi bên phải chịu 300.000 đồng.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Áp dụng các điều 116, 117, 123, 124, 127, 131, 407, 419, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Điều 12 Luật Đất đai; Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Ngô Xuân Đ. Tuyên bố:

- Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 2719, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Ngô Xuân Đ với ông Thạch Q vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T, số công chứng 2723, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/4/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Ngô Xuân Đ, người đại diện cho bà L, ông Đ là ông Thạch Q với bên nhận chuyển nhượng là ông Ngô Hoàng V, đối với phần đất thuộc thửa 1662, tờ bản đồ số 5, diện tích 142,9m², tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1662, tờ bản đồ số 5, diện tích 142,9m², tọa lạc tại xã B, thành phố B đã cấp cho ông Ngô Hoàng V sang chủ sử dụng đất là vợ chồng bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Ngô Xuân Đ.

Bà Nguyễn Thị Thanh L và ông Ngô Xuân Đ được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[2] Về chi phí tố tụng là 7.312.000 đồng (bảy triệu ba trăm mười hai nghìn đồng) bà L phải chịu và đã nộp xong.

[3] Về án phí dân sự:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Thạch Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng)

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh L, ông Ngô Xuân Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0009955, 0009956 cùng ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007179 ngày 27/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng