

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƠN TRẠCH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 34/2025/DS-ST

Ngày: 23-5-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
ủy quyền”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoài Đức Huệ

Ông Lâm Ngọc Trao

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồng Quốc Văn - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 21 tháng 5 năm 2025 đến ngày 23 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 154/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số G đường S, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: ông Vương Văn N, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: 266/78/2 T, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1969

Địa chỉ: số C đường C, phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Công ty L2.

Địa chỉ: số E đường C, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền lập ngày 16/11/2021 tại Văn phòng C).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L2: Ông Lâm Hiền P, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: số A đường N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Nguyễn Văn Â, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Công ty L2, số A đường N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thu P1, sinh năm 1987

Địa chỉ: số C đường C, phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1:

Công ty L2.

Địa chỉ: số E đường C, phường A, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền lập ngày 16/11/2021 tại Văn phòng C).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L2: Ông Lâm Hiền P, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: số A đường N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P1:

Luật sư Nguyễn Văn Â, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: Công ty L2, số A đường N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị Thiên H, sinh năm 1990

Địa chỉ: số H đường N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H:

Ông Trần Thiên L, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: số H đường N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 03/3/2023 Tại phòng Công chứng Nguyễn Lê N1).

3. Ông Trần Văn L1, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: số A, ấp B, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

4. Văn phòng C1 (vắng mặt)

Địa chỉ: số E đường L, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng C2 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu A, ấp P, xã Đ, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A ủy quyền cho ông Vương Văn N trình bày:

Bà A là chủ sử dụng phần đất thửa số 82, tờ số 58, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH374193, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05022 do UBND huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/12/2011, đăng ký thay đổi ngày 31/8/2018.

Ngày 06/11/2020, tại Văn phòng C1, bà A có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Văn T được thay mặt bà toàn quyền quyết định đối với diện tích đất trên. Sau đó, do không còn nhu cầu ủy quyền nên bà A đã nhiều lần liên hệ ông T để yêu cầu đến phòng công chứng ký hủy hợp đồng ủy quyền trên nhưng ông T không đến. Trong lúc bà A yêu cầu ông T ký hủy hợp đồng ủy quyền thì ông T đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trần Thị Thiên H mà không thông báo cho bà A biết.

Do đó, bà A làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 06/11/2020 với bị đơn ông Trần Văn T tại Văn phòng C1.

- Tuyên bố vô hiệu Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2020 do ông T đại diện bà A ký chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thiên H.

- Hủy phần cập nhật sang tên bà Trần Thị Thiên H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 374193, sổ vào sổ CH 05022 do UBND huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/12/2011.

Tại phiên Tòa, bà A có đại diện theo ủy quyền là ông Vương Văn N xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu trước đó nữa mà xin thay đổi yêu cầu là đề nghị tuyên buộc ông T phải trả cho bà A số tiền 680.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất mà ông T đã đại diện bà A chuyển nhượng và nhận tiền từ bà H.

Ngoài ra bà A không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Văn T có đại diện theo ủy quyền là ông Lâm Hiền P trình bày:

Bà Lê Thị Ngọc A và bà Nguyễn Thị Thu P1 là chỗ làm ăn quen biết lâu năm. Thực tế, diện tích đất thửa số 82, tờ số 58, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai bà P1 đã mua của bà A dưới hình thức mua đứt, bán đoạn. Tuy nhiên, hai bên

không làm hợp đồng chuyển nhượng mà lập hợp đồng ủy quyền. Ông T không biết gì về việc thỏa thuận giữa bà A và bà P1, ông T chỉ đứng ra ký hợp đồng ủy quyền với bà A thay cho bà P1 theo yêu cầu của bà P1 (vì bà P1 là cháu của ông T). Ông T không hiểu biết gì về pháp luật nên ông chỉ nghe lời bà P1, bà P1 bảo ông ký thì ông mới ký chứ bà A bảo ký thì ông không biết đó là ký cái gì nên ông không đồng ý. Sau khi ký ủy quyền thì ngày 17/12/2020 bà P1 kêu ông T đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trần Thị Thiên H với giá 680.000.000đ. Tại phòng công chứng ông T đã nhận đủ số tiền 680.000.000đ và ông T đã giao lại số tiền này cho bà P1 do ông T biết việc bà P1 đã mua lại của bà A diện tích đất trên, ông T chỉ đứng tên dùm và làm theo yêu cầu của bà P1.

Nay ông T đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A. Ông T không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án: Tuyên buộc ông T phải trả cho bà A số tiền 680.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất mà ông T đã đại diện bà A chuyển nhượng và nhận tiền từ bà H. Ông T không đồng ý, vì số tiền 680.000.000 đồng ông ký nhận từ bà H thì ông đã giao lại cho bà P1, việc bà P1 có giao cho bà A hay không thì ông không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thiên H ủy quyền cho ông Trần Thiên L trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên thông qua sự giới thiệu của ông Trần Văn L1 thì ngày 17/12/2020 bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Văn T đối với diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P tại phòng C3. Khi nhận chuyển nhượng thì ông T có cung cấp hợp đồng ủy quyền ký ngày 06/11/2020 do bà A ký ủy quyền cho ông T được toàn quyền đối với diện tích đất trên. Xét thấy hợp đồng ủy quyền trên là hợp pháp nên hai bên đã thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá là 680.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng thì bà H đã giao đủ số tiền trên cho ông T và ông T cũng đã ký giấy nhận đủ tiền. Đối với việc ông T có giao lại số tiền trên cho bà A hay không thì bà H không biết. Sau đó bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, bà H không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà A và bà H có đơn khởi kiện độc lập: đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà A cho ông T ngày 06/11/2020 tại Văn phòng C1 vì đây là thỏa thuận giữa hai bên đã được ký kết tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định pháp luật và có giá trị pháp lý. Bà H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2020 ký giữa ông T với bà H đối với diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P đã được công chứng tại phòng công chứng Đoàn Thị Khánh T2.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H vô hiệu thì bà H đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả cho bà H số tiền 680.000.000đ đã nhận, buộc bà A

phải trả cho bà H số tiền 680.000.000đ phạt hợp đồng và 27.000.000đ tiền bà H làm cọc rào và trồng cây trên đất.

Tại phiên Tòa, bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc buộc ông T phải trả cho bà A số tiền 680.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất mà ông T đã đại diện bà A chuyển nhượng và nhận tiền từ bà H thì bà H không có ý kiến gì đối với yêu cầu này của bà A, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do bà A không còn yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 06/11/2020 giữa bà với ông Trần Văn T tại Văn phòng C1; Tuyên bố vô hiệu Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2020 do ông T đại diện bà A ký chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thiên H và Hủy phần cập nhật sang tên bà Trần Thị Thiên H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quyền và lợi ích hợp pháp của bà H không còn bị xâm phạm. Do đó, tại phiên tòa hôm nay tôi đại diện bà H xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập có tại hồ sơ vụ án.

Do diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P không còn là đối tượng tranh chấp trong vụ án và thuộc quyền quản lý, sở hữu hợp pháp của bà H nên tôi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “cấm chuyển dịch tạm thời đối với tài sản đang tranh chấp” đối với diện tích đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu P1 ủy quyền cho ông Lâm Hiền P trình bày:

Bà P1 chỉ nhờ ông T ký tên trên các giao dịch với bà A chứ ông T không biết gì. Số tiền 680.000.000đ ông T đã giao lại đủ cho bà P1.

Lý do ông T không giao tiền cho bà A mà giao tiền cho bà P1 là vì giữa bà P1 và bà A đã giao dịch mua bán diện tích đất trên nhưng hai bên thỏa thuận là bà A làm giấy ủy quyền cho bà P1 để tiện cho việc chuyển nhượng sau này. Tại vì từ trước đến nay giữa bà A và bà P1 đã giao dịch mua bán đất với nhau nhiều lần và cũng có lần ký dưới dạng hợp đồng chuyển nhượng, có lần ký dưới hình thức ký ủy quyền, trong đó có những giao dịch đã được hoàn thành và có những giao dịch còn dang dở. Sau đó bà P1 nhờ ông T đứng tên thay bà P1 để ký hợp đồng ủy quyền với bà A. Bà P1 khẳng định đã giao đủ tiền mua bán đất cho bà A nhưng do chỗ làm ăn quen biết nên không lập giấy tờ giao tiền, do đó bà P1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà P1 đã giao đủ tiền cho bà A để nộp cho Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà A thì tôi đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu.

Đối với yêu cầu của bên bà H về việc: Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H vô hiệu thì bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả cho bà H số tiền 680.000.000đ đã nhận, buộc bà A phải trả cho bà H số tiền 680.000.000đ phạt

hợp đồng và 27.000.000đ tiền bà H làm cọc rào và trồng cây trên đất thì bà P1 không đồng ý.

Nay tại phiên tòa, bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T phải trả cho bà A số tiền 680.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất mà ông T đã đại diện bà A chuyển nhượng và nhận tiền từ bà H thì tôi không đồng ý, vì thực tế diện tích đất trên bà A đã bán cho bà P1 và bà P1 đã giao đủ tiền cho bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L1 trình bày:

Tôi là người giới thiệu cho bà H mua diện tích đất trên thông qua ông T1. Ngày 17/12/2020 bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Văn T đối với diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P tại phòng C3. Khi nhận chuyển nhượng thì ông T có cung cấp hợp đồng ủy quyền ký ngày 06/11/2020 do bà A ký ủy quyền cho ông T được toàn quyền đối với diện tích đất trên. Xét thấy hợp đồng ủy quyền trên là hợp pháp nên hai bên đã thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng với giá là 680.000.000đồng. Tại phòng công chứng, bên mua đất gồm có tôi, bà H và ông T1 (ông T1 là người giới thiệu đất cho tôi để tôi giới thiệu cho bà H); bên bán đất gồm có ông T và bà P1. Ngay sau ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H đã giao đủ số tiền 680.000.000đ cho ông T ký nhận, còn việc ông T có đưa tiền cho bà P1 hay không thì đó là việc của ông T và bà P1 chứ tôi không biết. Việc giữa ông T, bà P1 và bà A có giao dịch mua bán hay thỏa thuận như thế nào thì tôi không biết; bà H chỉ nhận chuyển nhượng từ ông T trên cơ sở giấy ủy quyền hợp lệ giữa bà A cho ông T.

Do đó, ông đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 06/11/2020, bà Lê Thị Ngọc A và ông Trần Văn T có mặt tại phòng C4 để ký hợp đồng ủy quyền liên quan đến diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình. Các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết để đối chiếu theo đúng quy định tại Điều 35 Luật công chứng. Khi thực hiện việc công chứng, bà A và ông T đã đọc lại hợp đồng ủy quyền, xác nhận nội dung thể hiện đúng ý chí của các bên và ghi “đã đọc và đồng ý” khi ký tên điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Tại thời điểm ký văn bản công chứng thì công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Do bận công việc nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 17/12/2020 Văn phòng C2 đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T và bà Trần Thị Thiên H đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình. Các bên đã xuất trình đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật. Do đó, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng của Phòng công chứng là đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật.

Do bận công việc nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông chỉ giới thiệu diện tích đất trên để ông L1 mua cho bà H, ông có chứng kiến việc ông L1 giao số tiền 680.000.000đ cho ông T tại phòng công chứng. Các bên đã thực hiện đúng việc chuyển nhượng theo trình tự thủ tục của pháp luật, ngoài ra ông không biết gì khác về việc thỏa thuận giữa bà A với ông T và bà phượng.

Do bận công việc nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Văn T phải trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A số tiền là 680.000.000đ mà ông T đã đại diện bà A chuyển nhượng đất và nhận tiền từ bà H.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “cấm chuyển dịch tạm thời đối với tài sản đang tranh chấp” đối với diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Bà A được quyền liên hệ Ngân hàng thương mại cổ phần V chi nhánh S – phòng G để nhận lại số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) đã gửi vào tài khoản số 232105763, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2021/QĐ-BPBD ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thị Thiên H về việc: yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà A cho ông T ngày 06/11/2020 tại Văn phòng C1; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

17/12/2020 ký giữa ông T với bà H đối với diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P đã được công chứng tại phòng công chứng Đoàn Thị Khánh T2. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H vô hiệu thì bà H đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả cho bà H số tiền 680.000.000đ đã nhận, buộc bà A phải trả cho bà H số tiền 680.000.000đ phạt hợp đồng và 27.000.000đ tiền bà H làm cọc rào và trồng cây trên đất.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thiên H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng của bà Trần Thị Thiên H (bà H đã nộp xong).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng ủy quyền với bị đơn ông Trần Văn T, căn cứ Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Đối tượng tranh chấp trong vụ án có liên quan đến bất động sản tọa lạc tại huyện N, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:

Bà A là chủ sử dụng phần đất tại thửa đất số 82, tờ số 58, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ngày 06/11/2020, bà A có lập hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Văn T được thay mặt bà toàn quyền quyết định đối với diện tích đất trên. Sau đó, do không còn nhu cầu ủy quyền nên bà A đã nhiều lần liên hệ ông T để yêu cầu đến phòng công chứng ký hủy hợp đồng ủy quyền trên nhưng ông T không đến. Trong lúc bà A yêu cầu ông T ký hủy hợp đồng ủy quyền thì ông T đã tự ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trần Thị Thiên H mà không thông báo cho bà A biết.

Do đó, bà A làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền ký ngày 06/11/2020 với bị đơn ông Trần Văn T tại Văn phòng C1.

- Tuyên bố vô hiệu Văn bản công chứng là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2020 do ông T đại diện bà A ký chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thiên H.

- Hủy phần cập nhật sang tên bà Trần Thị Thiên H trên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BH 374193, số vào sổ CH 05022 do UBND huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/12/2011.

Tại phiên Tòa, bà A có đại diện theo ủy quyền là ông N xin thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tuyên buộc ông T phải trả cho bà A số tiền 680.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất mà ông T đã đại diện bà chuyển nhượng và nhận tiền từ bà H. Nguyên đơn khẳng định chỉ yêu cầu đối với ông T, không yêu cầu đối với vợ ông T và bà P1. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2020 do ông T đại diện bà A ký chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thiên H nay bà không có yêu cầu cũng không có ý kiến gì trong vụ án này.

Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa của bà A (có đại diện theo ủy quyền là ông N) về việc yêu cầu ông T phải trả cho bà A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T đã nhận do đại diện bà A ký chuyển nhượng cho bà H vẫn nằm trong phạm vi tranh chấp hợp đồng ủy quyền nên không bị xem là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn xem xét yêu cầu trên của bà A là đúng quy định của pháp luật.

Theo hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P1 cho rằng: Bà P1 và bà A là chỗ làm ăn quen biết lâu năm, thực tế bà P1 đã nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên từ bà A với giá 450.000.000đ, tuy nhiên hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà làm hợp đồng ủy quyền để bên mua có toàn quyền chuyển nhượng, mua bán mà không cần phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để không phải đóng thuế phí và làm thủ tục. Việc ông T ký giấy ủy quyền với bà A là ký dùm cho bà P1 (vì ông T là chú của bà P1) chứ ông T hoàn toàn không có giao dịch gì với bà A. Sau khi nhận chuyển nhượng dưới dạng ký hợp đồng ủy quyền thì bà P1 thông qua môi giới đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà Trần Thị Thiên H với giá 680.000.000đ. Bà P1 đã kêu ông T đến phòng công chứng để ký giấy chuyển nhượng cho bà H và nhận số tiền 680.000.000đ. Số tiền trên ông T đã giao lại cho bà P1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bản thân ông T có những lời khai mâu thuẫn nhau: Tại bản tự khai ngày **03/3/2021 của ông T do bà Lại Thị Phương N2 đại diện, tại bản tự khai** ngày 24/11/2021 và tại biên bản đối chất ngày 16/12/2021 do chính ông T là người trực tiếp trình bày thì ông T khai rằng toàn bộ việc giao dịch làm ăn đối với diện tích đất tranh chấp này là do bà A và bà P1 trực tiếp làm việc và thỏa thuận với nhau, ông T chỉ là người ký vào các giấy tờ theo yêu cầu của bà P1 chứ ông T hoàn toàn không biết gì hết. Khi ông T ký chuyển nhượng đất cho bà H theo yêu cầu của bà P1 thì ông T đã nhận đủ số tiền 680.000.000đ và ông đã giao đủ số tiền trên cho bà P1. Tuy nhiên, tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 02/12/2024 và Biên bản đối chất ngày 12/12/2024 ông T lại khai diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai trước đây do ông mua của bà Lê Thị Ngọc A thông qua môi giới là bà Nguyễn Thị Thu P1. Do ông không rành về giấy tờ và bà P1 là cháu vợ của ông nên toàn bộ thủ tục ông đều giao cho bà P1 làm. Vì tin tưởng nên bà P1 kêu gì ông làm nấy, bảo ký giấy tờ gì thì ông ký theo ý bà P1. Khi bà

P1 giới thiệu ông mua diện tích đất trên của bà A thì bà P1 kêu ông giao tiền cho bà P1 và ký vào giấy ủy quyền ngày 06/11/2020 tại phòng công chứng Nguyễn Lê N1 với nội dung: bà A ủy quyền cho ông được toàn quyền đối với diện tích đất trên. Giá tiền chuyển nhượng ông không nhớ, ông chỉ biết đã giao tiền cho bà P1, còn bà P1 đã giao tiền cho bà A hay chưa thì ông không biết. Sau khi ông mua đất trên của bà A thì bà P1 lại thỏa thuận miệng là đổi cho ông một diện tích đất khác ở X và giao lại đất này cho bà P1 thì ông Đồng ý. Do đó, khi bà P1 kêu ông đi ký chuyển nhượng cho bà H thì ông đi ký và đã nhận đủ số tiền 680.000.000đ từ bà H, sau đó ông đã giao đủ số tiền trên cho bà P1. Việc bà A kêu ông đi hủy hợp đồng ủy quyền ông không đi vì ông không biết gì về thủ tục và ông chỉ làm theo lời bà P1 chứ không nghe ai khác.

Xét thấy lời khai của ông T trong quá trình giải quyết vụ án là có mâu thuẫn, tuy nhiên việc ông T hay bà P1 là người nhận chuyển nhượng đất của bà A và đã giao đủ tiền cho bà A như đã trình bày hay chưa thì các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh. Do đó không có cơ sở để xem xét.

Tại phiên Tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu ông T phải trả cho bà A số tiền 680.000.000đ mà ông T đã đại diện ủy quyền cho bà A ký chuyển nhượng và nhận tiền từ bà Trần Thị Thiên H. Xét hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2020 ký giữa bà A và ông T là hợp lệ và đúng theo quy định của pháp luật. Trong nội dung hợp đồng ủy quyền tại Điều 4 các đương sự thỏa thuận “Tiền thu được từ hành vi được ủy quyền, bên B sẽ giao lại cho bên A sau này”. Hơn nữa, chính ông T cũng đã thừa nhận việc ông đã thay mặt bà A ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Thiên H ngày 17/12/2020 tại phòng công chứng Đoàn Thị Khánh T2 với giá 680.000.000đ và ông T đã nhận đủ số tiền trên nhưng không giao cho bà A. Theo khoản 5 Điều 565 Bộ luật dân sự 2015 quy định: bên được ủy quyền có nghĩa vụ “giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”. Như vậy, yêu cầu của bà A buộc ông T phải trả cho bà số tiền 680.000.000đ là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với việc ông T cho rằng ông đã giao lại số tiền trên cho bà P1 và điều này cũng được bà P1 Thừa nhận, trong vụ án này ông T không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông T có quyền thỏa thuận lại với bà P1 về số tiền trên hoặc được quyền khởi kiện đối với bà P1 về số tiền trên trong một vụ án khác.

Xét yêu cầu khởi kiện của người liên quan bà Trần Thị Thiên H thì thấy: Tại phiên tòa, do bà A thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà H nên đại diện theo ủy quyền của bà H xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập gồm: yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà A cho ông T ký ngày 06/11/2020 tại Văn phòng C1; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2020 ký giữa ông T với bà H đối với diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P đã được công chứng tại phòng công chứng Đoàn Thị Khánh T2. Trong trường hợp Tòa án

tuyên bố hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H vô hiệu thì bà H đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả cho bà H số tiền 680.000.000đ đã nhận, buộc bà A phải trả cho bà H số tiền 680.000.000đ phạt hợp đồng và 27.000.000đ tiền bà H làm cọc rào và trồng cây trên đất. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ các yêu cầu khởi kiện nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình làm việc và tại phiên tòa đại diện bà H giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, các đương sự không còn tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2020 ký giữa ông T với bà H đối với diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P; hợp đồng chuyển nhượng đất trên là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật. Bà A được quyền liên hệ Ngân hàng thương mại cổ phần V chi nhánh S – phòng G để nhận lại số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) đã gửi vào tài khoản số 232105763, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2021/QĐ-BPBD ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn T phải chịu 31.200.000 đồng (ba mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thiên H đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập nên hoàn trả cho bà Trần Thị Thiên H số tiền 31.740.000 đồng (ba mươi một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0050357, 0050358 cùng ngày 05 Tháng 7 Năm 2021 và 0018409 ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 - Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

[5] Về chi phí tố tụng: ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí tố tụng của bà Trần Thị Thiên H số tiền là 9.000.000đ (bà H đã nộp xong).

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án là phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 138, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 229 Điều 271 và Điều 273

Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 562, Điều 565 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc A đối với bị đơn ông Trần Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Buộc ông Trần Văn T phải trả cho bà Lê Thị Ngọc A số tiền 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Trần Thị Thiên H về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Ngọc A cho ông Trần Văn T ký ngày 06/11/2020 tại Văn phòng C1; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/12/2020 giữa ông Trần Văn T với bà Trần Thị Thiên H đối với diện tích đất 1.599m², thửa số 82, tờ số 53, xã P; Yêu cầu buộc ông Trần Văn T phải trả cho bà Trần Thị Thiên H số tiền 680.000.000 đồng đã nhận, buộc bà Lê Thị Ngọc A phải trả cho bà Trần Thị Thiên H số tiền 680.000.000 đồng phạt hợp đồng và 27.000.000 đồng tiền bà H làm cọc rào và trồng cây trên đất.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thiên H, tuyên: Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Ngọc A được quyền liên hệ Ngân hàng thương mại cổ phần V chi nhánh S – phòng G để nhận lại số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) đã gửi vào tài khoản số 232105763, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2021/QĐ-BPBD ngày 13/01/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí: Ông Trần Văn T phải chịu 31.200.000 đồng (ba mươi một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Thiên H số tiền 31.740.000 đồng (ba mươi một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0050357, 0050358 cùng ngày 05 Tháng 7 Năm 2021 và số 0018409 ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 - Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thiên H tự nguyện chịu 9.000.000 đồng (đã nộp xong).

Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

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 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.

6. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- VKS ND huyện Nhơn Trạch;
- Đương sự;
- Chi cục THA DS huyện Nhơn Trạch;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Hằng

