

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 20/2022/DS-ST

Ngày: 30 - 5 - 2022

*V/v "Tranh chấp hợp đồng
ủy quyền và đòi tài sản"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Cao Văn Truyen

Bà Lê Thị Hoàng Thương

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 113/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-DS ngày 10.02.2022 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1950; trú tại: Tổ X Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều M, sinh năm: 1996; trú tại: Tổ X Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 18.02.2022 có xác nhận của UBND xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng). Có mặt.

* ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn H, sinh năm: 1980; trú tại: Tổ X Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

+ Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Bà Phan Thúy H, sinh năm: 1989; trú tại: Thôn C, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1970; ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1979; bà Nguyễn Thị Kiều M, sinh năm: 1996; cùng trú tại: Tổ X Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Bà L vắng mặt; ông L, bà M có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1973; trú tại: Số Y, phường X, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1975; trú tại: Số Y1 đường T, phường T, thành phố Huế. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Trước P, sinh năm: 1983; trú tại: Số Y2 đường T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Bà Hoàng Thị Hồng K, sinh năm: 1983; trú tại: Tổ 5 Thôn Phước Hưng, xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*** Người làm chứng:**

+ Bà Nguyễn Thị Kiều Mây, sinh năm: 1996; trú tại: Tổ 5 Thôn Phước Hưng, xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Bà Hoàng Thị Hồng Khánh, sinh năm: 1983; trú tại: Tổ X Thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản trình bày, biên bản lấy lời khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị T, đại diện cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kiều M trình bày:***

Ngày 21.3.2019, bà Phạm Thị T (Bên A) và ông Nguyễn H (Bên B) ký Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng T chứng nhận số X, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung và phạm vi ủy quyền như sau:

“Hiện nay, bà Phạm Thị T đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số X, tờ bản đồ số Y; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Nay thửa đất đang thuộc diện quy hoạch, giải tỏa theo quy định của Nhà nước.

Khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép, bên B thay mặt và nhân danh cho bên A liên hệ với các cơ quan Nhà nước thực hiện các hành vi sau:

- Được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc nhận tiền đền bù giải tỏa và các khoản hỗ trợ đất tái định cư.

- Làm thủ tục và nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đứng tên bà Phạm Thị T.

- Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ liên quan đến “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đứng tên bà Phạm Thị T.

- Được ký văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ các văn bản bên B đã ký trong quá trình thực hiện Hợp đồng ủy quyền này theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, bên B có nghĩa vụ:

- Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó.

- Bảo quản, giữ gìn tài liệu, phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền.

- Báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền.

- Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”.

Thực hiện hợp đồng ủy quyền nêu trên, ông H (bên B) đã:

- Nhận phiếu bố trí lô đất tái định cư số hiệu X1, phân khu B, loại đường 7,5m thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định A/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H. Nguồn gốc để nhận phiếu bố trí lô đất tái định cư đó là do bà T có kê khai thửa đất theo Chỉ thị 299/TTg.

- Nhận tổng số tiền Ban giải phóng mặt bằng huyện H chi trả là: 712.483.860 đồng (*Bảy trăm mười hai triệu, bốn trăm tám mươi ba nghìn, tám trăm sáu mươi đồng*) thì có số tiền đất là: 118.766.000 đồng là chi trả cho bà T, số tiền còn lại 593.717.860 đồng là của ông H gồm vật kiến trúc, hỗ trợ di chuyển, nhà, cây cối hoa màu, hỗ trợ khác.

Đến nay bà T vẫn chưa nhận được bất cứ những gì từ ông H đã nhận thay bà T được hưởng, bao gồm 118.766.000 đồng và phiếu bố trí đất tái định cư sau khi thay mặt bà T thực hiện các công việc từ hợp đồng ủy quyền đã lập.

Nhận thấy tính chất sự việc nghiêm trọng và ông H có hành vi vi phạm ủy quyền. Không giao trả lại cho bà T theo những gì mà nội dung Hợp đồng ủy quyền đã lập làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quá trình làm thủ tục giấy tờ liên quan đất đai về sau của bà T. Ông H (bên B) không giao trả lại phiếu bố trí đất tái định cư và số tiền 118.766.000 đồng nhận được cùng các giấy tờ khác liên quan về việc giải tỏa đền bù kèm theo cho bà T.

Bà T có đến Văn phòng công chứng T 02 lần mà không nhớ rõ thời gian và cũng không biết rõ đi đến đó làm gì mà chỉ biết họ nói bà T lãn tay thôi. Một lần, khi bà T đi làm hợp đồng ủy quyền thì bà T có đi cùng con gái là Nguyễn Thị Kiều M và vợ chồng ông Nguyễn H, bà Hoàng Thị Hồng K. Do bà T không hiểu biết nhiều nên con bà T là Nguyễn Thị Kiều M sẽ cung cấp về sự việc ngày hôm ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng T. Lần sau, bà T được ông H đưa đến, hôm đó nhà bà không có ai hết. Bà Phan Thúy H hỏi bà T “bà có đồng ý bán đất đó với số tiền 1.100.000.000 đồng không” thì bà T không nghe bà H hỏi mà chỉ nghe bà H nói bà T lãn tay thôi và ông H cũng nói bà T lãn tay, chứ ông H và bà H cũng không nói việc mua bán đất. Bà T không hề biết việc mua bán đất giữa ông H và bà H và cũng không thấy việc bà H giao số tiền 1.080.000.000 đồng. Số tiền bán đất cho bà H thì bà T không nhận được đồng nào. Bà T chỉ nhận được số tiền 30.000.000 đồng vào thời điểm trước khi bán đất, số tiền này là do bà T cho ông H một phần đất thừa không kê khai nằm trên hồ sơ giải tỏa số 643; chia làm hai lần: Lần đầu 10 triệu đồng thời điểm kiểm định nhà đất, lần sau là 20 triệu đồng, cả 02 lần đưa là trước thời điểm ủy quyền. Bà T không đồng ý với ý kiến của ông H là nhận tiền vào chiều tối hôm ở Văn phòng công chứng về ký bán cho bà H.

Ông H không nói ủy quyền lại miếng đất ông đang ở lại cho ông để ông nhận tái định cư. Ông H có trình bày là do chồng bà là ông Nguyễn Đ kê khai luôn phần đất của ông H là sai sự thật. Thứ nhất diện tích nhà nước thu hồi của gia đình bà là 536 m², của ông H khoảng 358 m². Tổng diện tích ước tính là gần 900 m². Thứ hai, bà có phần đất có đóng thuế còn ông H thì không. Vì vậy, yêu cầu Tòa án đề nghị Ban giải phóng mặt bằng huyện H khẳng định rõ ràng về việc này chứ không có việc ông H có nhà trên đất của bà và cũng như chồng bà không kê khai luôn phần đất của nhà ông H.

Bà không đồng ý với phần trình bày của ông H vì trình bày không đúng sự thật, không có cơ sở. Chồng bà T nếu kê khai luôn phần đất của ông H thì phải kê khai 900 m² chứ không phải là 536 m². Đất ông H không có giấy tờ thì Nhà nước giải quyết theo vấn đề không có giấy tờ.

Bà H có nói trao trả tiền mua bán đất trước mặt bà là sai sự thật. Việc mua bán diễn ra chỉ có vợ chồng ông H, bà K và bà H với nhau. Và bà H biết rõ là bà T không biết đọc, không biết viết. Bà H trước khi mua phiếu phân lô, bà biết rất rõ và có công tác ngoại giao với ông H là đúng sự thật. Vì vậy, dù căn cứ pháp lý cáo buộc bà H cùng ông H cố tình mua bán chuyển nhượng trái phép là đúng. Do đó, bà yêu cầu bà Phan Thúy H làm việc độc lập với vợ chồng ông H, bà K. Hợp đồng ủy quyền có trước và việc mua bán đất là có sau hai việc này độc lập và tách biệt với nhau.

Vì vậy, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số X, quyển số Y TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21.3.2019.

- Buộc ông Nguyễn H trả lại cho bà Phạm Thị T 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu X, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số A/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H và tiền đất được đền bù mà ông H đã nhận là 118.766.000 đồng.

Trường hợp, yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận bà T không yêu cầu Văn phòng Công chứng T bồi thường thiệt hại gì.

**** Theo bản trình bày, biên bản lấy lời khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn H trình bày:***

Trước năm 1975, ông nội ông là Nguyễn N cho ba ông là Nguyễn T có 01 mảnh đất có diện tích khoảng 365 m² gia đình bố mẹ và anh chị em ông sinh sống. Sau năm 1975 thì không ở nữa mà chỉ để đất trồng cây xanh và cây ăn quả. Đến năm 2006, ba ông cho lại mảnh đất đó cho ông để làm nhà ở và vợ chồng ông xây nhà ở từ đó cho đến nay, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đóng thuế nhà đất từ năm 2007 có xác nhận của trưởng thôn P là ông Bùi Văn N. Ông làm nhà ở khoảng 110 m² và phần đất còn lại là trồng cây ăn quả có tường rào, cổng ngõ xung quanh, khi giải tỏa, đền bù là 353,8 m².

Đất giải tỏa mà ông xây dựng là của ông nội ông cho ba ông và ba ông cho lại ông là đúng sự thật. Nhưng phần đất đó lại nằm trong phần đất kê khai của bác Nguyễn Đ - chồng bác Phạm Thị T thì ông không biết lý do. Đến năm 2019 nhà ông được giải tỏa đền bù đường Đ được đi hẳn theo Hồ sơ 640. Từ đó ông mới biết, lúc bác Đ kê khai không hỏi qua ý kiến của ba ông và ông nên ông nghĩ bác cháu không kiện thưa làm gì mà để giải quyết trong gia đình. Vì vậy, ông nói bác T ủy quyền lại miếng đất ông đang ở lại cho ông để ông nhận tái định cư. Khi ông xuống nói với bác T thì bác vui vẻ đồng ý ủy quyền cho ông. Đồng thời, con gái của bác cũng có đi làm chứng tại Văn phòng công chứng T. Việc lập Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 tại Văn phòng công chứng T là để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 lô đất cho cả ông và bà T.

Sau khi ủy quyền xong ông nhận được: 01 Phiếu bố trí tái định cư ngày 08.12.2020 của Ban giải phóng mặt bằng huyện H bố trí lô đất số hiệu X, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số A/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H cho ông (bà) Phạm Thị T - Nguyễn H và số tiền là 712.483.860 đồng.

- Đối với 01 Phiếu bố trí tái định cư: Trong lúc đó ông đang cần tiền làm nhà ở, ông cùng bác T đồng ý bán phiếu tái định cư đó cho bà Phan Thúy H, lúc đó ông ký và bác T lẫn tay vào Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020, số tiền chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, ông đã nhận của bà H 1.080.000.000 đồng; bác T không nhận đồng nào. Trước khi lẫn tay bà H có hỏi bác T và ông đồng ý bán không. Bác T đồng ý bán với số tiền trên, phần đất này là của hấn, hấn làm gì thì làm nhưng ông không nhớ nội dung cụ thể. Sau đó ông có nói với bác T bây giờ bác lấy bao nhiêu tiền. Lúc nhận tiền bác T có nói với ông phần đất này là của con, con đưa bác bao nhiêu thì đưa nên ông đã đưa 30 triệu đồng và chiều hôm bán 10 triệu đồng và tối cùng ngày 20 triệu đồng. Khi ông cùng bà T bán phiếu đất cho bà H thì bà T cùng ông thống nhất bán. Bà T hoàn toàn minh mẫn bà biết rõ sự việc.

- Đối với số tiền là 712.483.860 đồng bao gồm: Tiền nhận đất là 118.766.000 đồng và tiền nhận nhà cửa, kiến trúc, cây cối hoa màu và hỗ trợ khác là 593.717.860 đồng. Trên văn bản là số tiền nhận đất của bà T nhưng vì phần đất này là của ông bà nội ông để lại cho ba ông và ba ông cho ông nên ông cho rằng số tiền đó là ông được nhận chứ không phải là bà T.

Đất và tài sản trên đất là thuộc sở hữu của ông nhưng do để hoàn tất một số thủ tục nên phải cần có chữ ký của bà T. Sự thật đất đó là của gia đình ông, nếu như không phải thì làm sao ông ở đó suốt 16 năm không có tranh chấp. Còn nếu của bác T thì bác T tự cho con bà đi nhận sao lại ủy quyền cho ông làm gì. Tại sao lúc nhà ông còn đang ở thì bác T không có ý kiến gì. Bây giờ ông đập nhà bàn giao mặt bằng rồi thì bà lại kiện. Và tại sao Ban giải phóng mặt bằng lại gửi thông báo nhà ông hiện trạng nằm trên đất của bà T. Trước khi bàn giao mặt bằng ông nhận Phiếu bố trí tái định cư có tên bác T và ông nên ông mới bàn giao.

Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bác T.

Do lô đất số hiệu X, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Phiếu bố trí đất tái định cư ngày 08.12.2020 của Ban giải phóng mặt bằng huyện H bố trí cho ông (bà) Phạm Thị T - Nguyễn H nên bà T và ông đã bán cho bà Phan Thúy H theo Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020. Bác T điểm chỉ vào hợp đồng do bác T có hợp đồng ủy quyền cho ông nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H. Số tiền bà H còn thiếu thì ông và bà H tự giải quyết.

Quá trình giải tỏa đền bù hồ sơ 640, ông không có khiếu nại, tuy nhiên sau khi Tòa xét xử ông có khiếu nại về lô đất bố trí tái định cư nên ông đồng ý với Văn bản số B6/UBND-TNMT ngày 27.4.2022 của UBND huyện H. Về số tiền là 118.766.000 đồng: Ông cho rằng, ông và bà T mỗi người nhận 1/2, tức là mỗi người nhận số tiền 59.383.000 đồng, trừ đi 30.000.000 đồng ông đã đưa cho bác T nên ông trả lại cho bác T 29.383.000 đồng.

*** Theo Đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thúy H trình bày:**

Vì có nhu cầu mua đất để xây dựng nhà ở, qua tìm hiểu bà biết được bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H được Ban giải phòng mặt bằng huyện H bố trí 01 (một) lô đất tái định cư với các thông tin về lô đất như sau: Lô đất số X, phân khu B, loại đường 7,5m thuộc khu Tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số A/QĐ-UBND ngày 26/09/2019 của UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Sau khi thỏa thuận và thống nhất, bà T và ông H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà với giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng). Do quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vào ngày 08/6/2020 giữa bà T, ông H và bà đã ký kết Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nêu trên và bà đã thanh toán cho bà T và ông H số tiền 1.080.000.000 đồng. Số tiền còn lại 20.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi mua bán bà chưa quen bà T, ông H mà qua dịch vụ giới thiệu gặp ông H. Ông H dẫn bà đi xem lô đất một lần và khi ông H đưa bà Thông báo bồi thường hỗ trợ và bố trí tái định cư ngày 15.10.2019 cho ông H, bà T 01 lô đất đường 7,5m thuộc Khu TĐC phục vụ giải tỏa đường Đ và ngày 08/6/2020 tại Văn phòng công chứng T thì bà và ông H đã ký kết Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất nêu trên, bà T có mặt cùng điểm chỉ và bà đã thanh toán cho bên chuyển nhượng là bà T và ông H số tiền 1.080.000.000 đồng. Bà chồng tiền trước mặt bà T, ông H có cả bà K (vợ ông H), ngoài ra không có ai khác. Giao tiền xong thì bà đi về, bà T, ông H ai giữ số tiền, giữ bao nhiêu bà không biết. Khi ông H nhận bản chính Phiếu bố trí đất tái định cư (Phiếu vàng) ngày 08.12.2020 của Ban giải phóng mặt bằng huyện H thì ông H đưa cho bà và hiện bà đang giữ.

Bà đánh máy sẵn hợp đồng mua bán rồi mới mang tiền và hợp đồng đến tại Văn phòng công chứng T. Trước khi ký mua bán, bà có hỏi bà T: “bà có đồng ý bán đất đó với số tiền 1.100.000.000 đồng hay không” thì bà T trả lời “bà đồng ý bán”. Và bà đã nói rõ ràng sau này ký mọi giấy tờ liên quan thì ông H, bà T phải ký cho bà. Sau khoảng vài tháng do bà không có số điện thoại của bà T nên bà không liên lạc và bà có đến hội trường thôn P và có gặp bà T nhưng bà không nhớ ngày cụ thể. Bà đến hội trường thôn P để ký các giấy tờ bổ sung thủ tục làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn nội dung như thế nào thì bà không nhớ rõ. Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán thì bên chuyển nhượng đã tiến hành nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, thành phố Đà Nẵng. Trong quá trình giải quyết hồ sơ, bà có lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H làm việc thì mới biết việc cấp Giấy chứng nhận không được do bà T đang tố cáo ông H có hành vi lừa đảo khi thực hiện giao dịch lô đất mà không có ý kiến của bà T. Do đó, việc bà T tố cáo ông H có hành vi lừa đảo là chuyện cá nhân của 02 người. Bà là người mua ngay tình đang bị xâm phạm quyền lợi một cách nghiêm trọng.

Vì vậy, bà yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

1. Công nhận Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 giữa bà và bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H tại Lô đất số X, phân khu B, loại đường 7,5m theo dự án tái định cư

tuyến đường Đ Hòa N đi Hòa S theo Quyết định A/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H cho bà có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp, bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H không tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 thì bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H phải đền gấp đôi cho bà số tiền đã nhận của bà, tổng cộng là 2.160.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm sáu mươi triệu đồng).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T** đã cung cấp hồ sơ chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số X, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21.3.2019 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H; Công chứng viên ký chứng nhận Hợp đồng ủy quyền này đã có trình bày và Văn phòng Công chứng T có văn bản xin giải quyết, xét xử vắng mặt tại các phiên xử của Tòa án.

*** Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kiều M trình bày:**

Mẹ bà là bà Phạm Thị T không biết chữ nhưng tinh thần mẹ bà minh mẫn, nghe nói được và hiểu được các con hay người khác nói cho mẹ bà. Mẹ bà có 06 người con. Từ trước đến giờ mẹ bà và anh chị em bà không tham gia vào quá trình làm giấy tờ hay các thủ tục liên quan gì đến thửa đất X, tờ bản đồ số Y tại thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (thửa đất đang thuộc diện quy hoạch, giải tỏa của Nhà nước). Mọi giấy tờ, thủ tục do ông Hòa làm.

Được Tòa cung cấp hồ sơ do Văn phòng công chứng T chứng nhận Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã H, Đơn xin xác nhận v/v kê khai, Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất ở-nhà ở ngày 05.6.2004, tên chủ sử dụng đất Phạm Thị T nhưng mẹ bà không ký, không viết họ tên. Đặc biệt, Biên bản họp gia đình (về việc đồng ý để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) ngày 10.7.2005 thì mẹ bà và 06 anh chị em bà không họp và không ký. Tại hồ sơ còn có giấy chứng minh nhân dân của bà và mẹ bà, thì lúc đến Văn phòng công chứng T bà và mẹ bà không đưa bản chính chứng minh nhân dân cho Công chứng viên, ông H, bà K hay ai khác.

Sáng ngày 21.3.2019, bà Hoàng Thị Hồng K là vợ ông H có gọi điện thoại cho bà, nhờ bà chở mẹ bà qua Văn phòng công chứng T. Nguyên văn lời bà K nói với bà: “Chị ơi, hai vợ chồng em hôm nay bận quá, về không kịp vợ chồng em nhờ chị chở bác B (mẹ bà - Phạm Thị T) qua Văn phòng công chứng giúp em”. Sau khi chở mẹ bà đến nơi, bà không tham gia vào bất kỳ hoạt động nào như làm giấy tờ, thủ tục công chứng. Sau đó, vài giờ ngồi chờ mẹ bà ở ngoài thì bà K có ra nhờ bà vào ký, bà K nói: “Chị ký giúp em vì bác B không biết chữ”. Bà có hỏi ký giấy tờ gì thì bà K nói là bác cho đất gia đình em nên ký giấy đơn giản vậy thôi nên bà không có đọc gì hết bà chỉ ký thôi. Vì, trước đó gia đình bà có cho vợ chồng ông H đất thửa để trồng cây ăn quả và làm các công trình khác trên đất thửa. Lợi dụng lòng tin và mách khéo về việc gia đình bà cho đất nên vợ chồng ông H đã lấy lý do trên và dẫn đến hợp đồng ủy quyền. Như vậy, do lòng tin và mối quan hệ rất tốt từ

trước tới giờ nên bà ký tên cho mẹ. Bà ký xong là đi ra ngoài, không liên quan gì thêm. Bà K không đọc cho bà và bà cũng không đọc. Bà cam đoan không có Công chứng viên nào đọc, giải thích theo quy định của pháp luật về việc làm chứng, phân tích bất kỳ nội dung gì và ông H, bà K hay người nào khác đọc, giải thích liên quan đến Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 giữa mẹ bà và ông H tại Văn phòng công chứng T. Đồng thời, bà cũng không được Công chứng viên, ông H, bà K hay ai bảo bà và bà K đọc lại toàn bộ hợp đồng cho mẹ bà nghe. Sau đó, bà chở mẹ bà về và hai mẹ con bà đều không cầm và Công chứng viên, ông H, bà K cũng không đưa Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 hay giấy tờ gì cho mẹ con bà. Bà khẳng định mẹ bà không tự nguyện mà bị vợ chồng ông H, bà K lừa dối khi ký Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019.

**** Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Hoàng Thị Hồng K trình bày:***

Bà thông nhất như ý kiến trình bày của chồng bà là Nguyễn H.

Vào ngày 21.3.2019, tại Văn phòng công chứng T, bà và bà Nguyễn Thị Kiều M (con của bác Phạm Thị T) cùng làm chứng hợp đồng ủy quyền của bác T ủy quyền cho chồng bà - Nguyễn H. Tối trước ngày đi công chứng hai vợ chồng bà có xuống báo cho gia đình bác T và nói bác T cùng đi làm ủy quyền, bác T đồng ý; sáng bà chở bác T ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng ủy quyền số đất trên cho chồng bà. Về việc ủy quyền ngày 21.3.2019, sau khi phòng công chứng đọc nội dung ủy quyền và cần hai người làm chứng thì bà và M cùng làm chứng trong hợp đồng ủy quyền còn bác T thì lẩn tay. Công chứng viên đã đọc cho vợ chồng bà và bà T nên bà, bà M cũng không đọc lại cho bà T nghe.

Sau khi ủy quyền chồng bà nhận được: 01 Phiếu bố trí tái định cư số hiệu X, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ cho ông (bà) Phạm Thị T - Nguyễn H và số tiền là 712.483.860 đồng. Do cần tiền nên chồng bà cùng bác T bán lô đất cho bà Phan Thúy H và làm hợp đồng mua bán. Tại Văn phòng công chứng T, bác T và chồng bà cùng đồng ý bán đất với số tiền là 1.100.000.000 đồng nhưng nhận trước là 1.080.000.000 đồng hai người đã cam kết không tranh chấp và hỗ trợ các giấy tờ liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

**** Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn L thông nhất như ý kiến trình bày của bà Phạm Thị T và bà Nguyễn Thị Kiều M.***

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản” đối với ông Nguyễn H.

Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số X, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21.3.2019.

Buộc ông Nguyễn H trả cho bà Phạm Thị T tiền đất được đền bù ông H đã nhận là 88.766.000 đồng (Tám mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T về việc buộc ông Nguyễn H giao cho bà Phạm Thị T 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu 41, phân khu B2-3, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thúy H về việc công nhận quyền sử dụng đất tại Lô đất số X, phân khu B, loại đường 7,5m thuộc khu Tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26/09/2019 của UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cho bà Phan Thúy H.

Buộc ông Nguyễn H trả lại cho bà Phan Thúy H số tiền 1.080.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng).

Buộc bà Phan Thúy H phải trả lại cho bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu X, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H.

Bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến hồ sơ giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư này.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Phiên tòa xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị Trước P theo quy định của Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tại Thông báo thụ lý số 113/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu và đòi tài sản*”. Căn cứ vào đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và tài liệu tại hồ sơ vụ án thể hiện ý chí xuyên suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà T, đại diện nguyên đơn bà M yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019. Đồng thời, tại phiên bà M yêu cầu chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 để gia đình bà tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc giải tỏa bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với hồ sơ giải phóng mặt bằng này. Do đó, Hội đồng xét xử cần thiết xác định quan hệ pháp luật được Tòa án giải quyết, xét xử là “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và*

đòi tài sản” đối với bị đơn ông Nguyễn H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 điểm a và c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc xác định quan hệ tranh chấp cho phù hợp ý chí của nguyên đơn, đúng bản chất của vụ án là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc thửa đất số X, tờ bản đồ số Y: Thửa đất số X, tờ bản đồ số Y; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng thuộc diện quy hoạch, giải tỏa theo quy định của Nhà nước có nguồn gốc như sau:

Ngày 26.9.2019 UBND huyện H ban hành Quyết định số A/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết dự án Tuyến đường Đ (từ Hòa N đi Hòa S) tại xã Hòa S (đợt 9) kèm theo Bảng tổng hợp giá trị đền bù thiệt hại có họ, tên Nguyễn H, hồ sơ 640 và Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết có các nội dung chi tiết: Họ, tên Phạm Thị T, Nguyễn H, hồ sơ 640, DTSD 353,8m², DTTH 353,8m², Giấy nguồn gốc sử dụng đất và tài sản trên đất: Biên bản xác nhận nguồn gốc đất được UBND xã H xác nhận ngày 03.7.2018 nội dung: Thửa đất số X1, tờ bản đồ hiện trạng số Y1 đối chiếu theo Hồ sơ 64/CP thuộc tờ bản đồ số 10, không thể hiện thửa, do bà Phạm Thị T sử dụng nhà ở trước ngày 01.7.2004. Giấy xác nhận nguồn gốc đất ở và nhà đang sử dụng của bà T trình bày nguồn gốc đất do cha mẹ để lại cho con thửa đất X, tờ bản đồ số Y, diện tích 536,0m² sử dụng trước năm 1975 nhà tự xây dựng năm 1974. Được UBND xã H xác nhận ngày 02.6.2005. Đơn xin xác nhận về việc kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10.11.1980 của bà T trình bày hiện gia đình có kê khai sử dụng thửa đất số X2, tờ bản đồ số Y2, diện tích 536,0m² đất thổ cư. Được UBND xã H xác nhận ngày 22.6.2005, nội dung: Hộ bà Phạm Thị T đang sử dụng thửa đất trên đã kê khai đăng ký theo 229/TTg tại quyền đăng ký ruộng đất số 01 sổ đăng ký 115 thuộc thửa đất số X2, tờ bản đồ số Y2 loại đất thổ cư là đúng sự thật và không có tranh chấp, không cần quy hoạch của Nhà nước theo đo đạc tọa độ là tờ bản đồ số Y thửa X diện tích 536,0m² loại đất thổ cư. Biên lai đóng thuế của bà T, đóng năm 2002 tại thôn P, xã H. Đối chiếu 64/CP: không thể hiện thửa. Nguyễn H: Hiện trạng Nhà, VKT và cây cối. Ông H xây dựng nhà trên đất của cô T cho. Ngoài ra, còn có nội dung chi tiết về: Vị trí, loại hạng đất, mức bồi thường thiệt hại về đất và tài sản trên đất; tổng giá trị đền bù và nội dung phê duyệt bố trí đất TĐC theo Phương án GTĐB.

Ngày 20.5.2020 UBND huyện H ban hành Quyết định số A1/QĐ-UBND v/v thu hồi đất đối với hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất giải tỏa phục vụ dự án Tuyến đường Đ (từ Hòa N đi Hòa S) tại xã Hòa S, huyện Hòa Vang quyết định:

“Điều 1: Thu hồi thửa đất có diện tích 353,8m², thuộc thửa đất số X1, tờ bản đồ hiện trạng số Y1 (nguồn gốc đất: Giấy xác nhận nguồn gốc đất ở và nhà đang sử dụng của bà Phạm Thị T trình bày nguồn gốc đất do cha mẹ để lại cho con, thửa đất X tờ bản đồ số Y, diện tích 536,0m² sử dụng trước năm 1975 nhà tự xây dựng năm 1974, nhà tự xây dựng năm 1974 được UBND xã H xác nhận ngày 02.6.2005, đối chiếu theo Hồ sơ 64/CP thuộc tờ bản đồ số 10, không thể hiện thửa do bà Phạm Thị T sử dụng nhà ở trước ngày 01.7.2004) do bà Phạm Thị T sử dụng tại thôn P, xã H.

Lý do thu hồi đất: để xây dựng Tuyến đường Đ (từ Hòa N đi Hòa S) thuộc dự án Phát triển bền vững thành phố Đà Nẵng tại huyện H.

Vị trí ranh giới khu đất thu hồi do Phòng Tài nguyên và môi trường huyện H xác lập tại hồ sơ kèm theo Quyết định này.

Điều 2:

3. Chủ tịch UBND xã Hòa N có trách nhiệm: Giao quyết định này cho ông (bà) Phạm Thị T....

4. Ông (bà) có tên tại Điều 1 có trách nhiệm khẩn trương giải phóng mặt bằng và bàn giao phần diện tích thu hồi nêu tại Điều 1 của Quyết định này”.

Cũng theo Văn bản số B1/TLĐ-BGPMB trả lời kiến nghị của công dân ngày 04.12.2020 của Hội đồng BTTH, HT&TĐC UBND huyện H thì: “Nguồn gốc đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản xác nhận nguồn gốc đất được UBND xã H xác nhận ngày 03.7.2018 nội dung: Thửa đất số Y1, tờ bản đồ hiện trạng số X1 đối chiếu theo Hồ sơ 64/CP thuộc tờ bản đồ số 10, không thể hiện thửa. Do bà Phạm Thị T sử dụng nhà ở trước ngày 01.7.2004. Giấy xác nhận nguồn gốc đất ở và nhà đang sử dụng của bà T trình bày nguồn gốc đất do cha mẹ để lại cho con thửa đất X tờ bản đồ số Y, diện tích 536,0m² sử dụng trước năm 1975 nhà tự xây dựng năm 1974. Được UBND xã H xác nhận ngày 02.6.2005. Đơn xin xác nhận về việc kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10.11.1980 bà T trình bày hiện gia đình có kê khai sử dụng thửa đất số X2, tờ bản đồ số Y2, diện tích 536,0m² đất thổ cư. Được UBND xã H xác nhận ngày 22.6.2005, nội dung: Hộ bà Phạm Thị T đang sử dụng thửa đất trên đã kê khai đăng ký theo 229/TTg tại quyền đăng ký ruộng đất số 01 sổ đăng ký 115 thuộc thửa đất số X2, tờ bản đồ số Y2 loại đất thổ cư là đúng sự thật và không có tranh chấp, không cần quy hoạch của Nhà nước theo đo đạc tọa độ là tờ bản đồ số Y thửa X diện tích 536,0m² loại đất thổ cư. Biên lai đóng thuế của bà T, đóng năm 2002 tại thôn P, xã H”.

Nội dung trên phù hợp với Biên bản xác minh ngày 25.10.2021 tại UBND xã H: “Thửa đất theo hồ sơ giải tỏa đền bù do bà Phạm Thị T đứng tên đối chiếu: Bản đồ 64/CP thuộc tờ bản đồ số 10, không thể hiện thửa đất. Hồ sơ 299/TTG trùng khớp với một phần thửa đất số X2, tờ bản đồ số Y2, diện tích 536,0m², loại đất ở do ông Nguyễn Đ kê khai, còn một phần không xác định được diện tích. Hồ sơ giải tỏa đền bù số 641, vị trí thuộc diện thu hồi đi hẳn được đền bù, hỗ trợ theo giá đất trồng cây lâu năm cho diện tích 470,4m²”. Và Công văn số B5/BGPMB-BTTĐC ngày 18.01.2022 của Ban giải phóng mặt bằng UBND huyện H về nguồn gốc đất.

Như vậy, thửa đất số X, tờ bản đồ số Y nêu trên có nguồn gốc theo Bản đồ 64/CP thuộc tờ bản đồ số 10, không thể hiện thửa đất; Hồ sơ 299/TTg trùng khớp với một phần thửa đất số X2, tờ bản đồ số Y2, diện tích 536,0m², loại đất ở do ông Nguyễn Đ kê khai. Hiện trạng, trên đất có nhà ở của ông Nguyễn H.

Bà T và gia đình đã nhiều lần khiếu nại về nguồn gốc đất, diện tích đất kê khai, giải tỏa đền bù và đều được trả lời về nguồn gốc đất như trên tại các Văn bản số B1/TLĐ-BGPMB ngày 02.12.2020, số B2/HĐGPMB-BGPMB ngày 04.5.2021 và số B3/HĐGPMB-BGPMB ngày 28.01.2022 trả lời đơn kiến nghị công dân của Hội đồng BTTH, HT & TĐC UBND huyện H, Văn bản số B4/UBND-TNMT ngày 27.4.2022 của UBND huyện H.

[2.2] Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019:

Ngày 21.3.2019, bà Phạm Thị T (Bên A) và ông Nguyễn H (Bên B) ký Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng T chứng nhận số X, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD có nội dung và phạm vi ủy quyền như sau: “Hiện nay, bà Phạm Thị T đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số X, tờ bản đồ số Y; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Nay thửa đất đang thuộc diện quy hoạch, giải tỏa theo quy định của Nhà nước.

Khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép, bên B thay mặt và nhân danh cho bên A liên hệ với các cơ quan Nhà nước thực hiện các hành vi sau:

- Được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc nhận tiền đền bù giải tỏa và các khoản hỗ trợ đất tái định cư.

- Làm thủ tục và nhận “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đứng tên bà Phạm Thị T.

- Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ liên quan đến “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” đứng tên bà Phạm Thị T.

- Được ký văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế, hủy bỏ các văn bản bên B đã ký trong quá trình thực hiện Hợp đồng ủy quyền này theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, bên B có nghĩa vụ:

- Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó.

- Bảo quản, giữ gìn tài liệu, phương tiện đã được giao để thực hiện việc ủy quyền.

- Báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền.

- Giao cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật”.

Về thủ tục công chứng: Theo hồ sơ chứng thực Hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng T chứng nhận số X ngày 21.3.2019 thì ông H xác nhận ông đã cung cấp bộ hồ sơ cho Văn phòng công chứng T để được chứng nhận Hợp đồng ủy quyền trên là ông H được biết nhà bà T nhờ ông M nào đó làm dùm bộ hồ sơ, ông cầm bản chính ra VPCC để làm thủ tục và VPCC đã sao lục lại để lưu hồ sơ. Còn khi làm thủ tục nhận tiền thì ông có nộp Bản chính hồ sơ đó cho Ban giải phòng mặt bằng vì họ yêu cầu nộp để làm thủ tục. Bộ hồ sơ đó do anh rể ông là ông Nguyễn H lấy bộ hồ sơ bên ông M rồi đưa cho ông. Giấy tờ này có trong hồ sơ yêu cầu công chứng do ông H cung cấp cho Văn phòng Công chứng T nhưng Công chứng viên cũng không hỏi rõ hai bên, đối chiếu chữ ký, chữ viết của bà Phạm Thị T trên các giấy tờ trong bộ hồ sơ; đặc biệt có Biên bản họp gia đình ngày 10.7.2005 về việc đồng ý để đứng tên giấy chứng nhận QSD đất Như vậy, ông H cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo để công chứng chứ không phải bà T.

Do bà T không biết chữ nên có 02 người làm chứng là Hoàng Thị Hồng K (vợ ông H), bà Nguyễn Thị Kiều M (con bà T) trong đó có nội dung: “Sau khi nghe công chứng viên giải thích theo quy định của pháp luật về việc làm chứng, hai

người làm chứng là Hoàng Thị Hồng K, bà Nguyễn Thị Kiều M cam đoan mình là người không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến tài sản giao dịch dưới đây, đồng thời chịu trách nhiệm về việc làm chứng của mình trước pháp luật”, “Các bên đã đọc lại hợp đồng, đồng ý, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng; Riêng bà Phạm Thị T đã được nghe hai người làm chứng đọc toàn bộ hợp đồng, đã đồng ý và điểm chỉ vào Hợp đồng này trước mặt tôi”. Ông H, bà K xác nhận là Công chứng viên đã đọc cho vợ chồng ông, bà và bà T nghe, còn bà M vào sau không có đọc lại cho bà T nghe và chỉ ký thôi. Công chứng viên lúc đó cũng không đọc cho bà M nghe. Bà M khai nại Công chứng viên không đọc, giải thích theo quy định của pháp luật về việc làm chứng, phân tích bất kỳ nội dung gì và ông H, bà K hay người nào khác đọc, giải thích liên quan đến toàn bộ hợp đồng ủy quyền cho mẹ bà và bà nghe như nội dung trên. Còn Công chứng viên trình bày đã chứng thực đúng quy định của luật về công chứng. Đồng thời, “Hợp đồng ủy quyền này được lập thành 03 bản chính (mỗi bản chính gồm 06 tờ 06 trang) có giá trị pháp lý như nhau: Bên A giữ 01 bản chính, Bên B giữ 01 bản chính, lưu tại Văn phòng Công chứng T 01 bản chính” nhưng bà T và bà M không cầm bản chính nào về và Công chứng viên, ông H, bà K cũng không đưa Hợp đồng ủy quyền hay giấy tờ gì cho mẹ con bà. Bà M khẳng định mẹ bà không tự nguyện mà bị vợ chồng ông H, bà K lừa dối khi ký Hợp đồng ủy quyền.

Tuy có những vi phạm nêu trên nhưng về bản chất không ảnh hưởng đến việc ủy quyền của bà T cho ông H; ông H không lừa dối bà T; bà M đã ký và xác nhận đúng chữ ký của bà trong hợp đồng; những nội dung trong hợp đồng đúng theo lời chứng của công chứng viên quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Công chứng. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng Hợp đồng ủy quyền số X TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H được Văn phòng Công chứng T chứng nhận ngày 21.3.2019 có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, bà M đại diện theo ủy quyền của bà T xác định tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật và việc ủy quyền cho ông H thực hiện các nội dung nêu trên là đúng với quy định của pháp luật. Tuy nhiên quá trình thực hiện, ông H đã vi phạm về nội dung ủy quyền. Đến nay, gia đình bà T không ủy quyền cho ông H. Do đó, tại phiên tòa, bà M đề nghị Hội đồng xét xử chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 để bà T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện hồ sơ giải tỏa, đền bù số 640 nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 422 chấm dứt Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H.

[2.3] Xét yêu cầu đòi tài sản của bà T đối với ông H và Hợp đồng mua bán 08.6.2020 giữa bà T, ông H và bà H và yêu cầu độc lập của bà H:

Thực hiện ủy quyền, ông H (bên B) đã:

- Nhận Phiếu bố trí lô đất tái định cư số hiệu X, phân khu B, loại đường 7,5m thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định A/QĐ-UBND ngày 26/9/2019 của UBND huyện H.

- Nhận tổng số tiền Ban giải phóng mặt bằng huyện H chi trả là: 712.483.860 đồng, trong đó: Số tiền đất là: 118.766.000 đồng là chi trả cho bà T, số tiền còn lại

593.717.860 đồng là của ông H gồm vật kiến trúc, hỗ trợ di chuyển, nhà, cây cối hoa màu, hỗ trợ khác.

Ngày 08.6.2020 bên bán (bên A) là bà T, ông H và bên mua (bên B) bà Phan Thúy H ký kết Hợp đồng mua bán với nội dung: “Bên A bán cho bên B hồ sơ đền bù số 640 thuộc diện giải tỏa đền bù dự án tuyến đường Đ (Hòa N đi Hòa S), số tiền 1.100.000.000 đồng”; ngoài ra còn một số nội dung khác. Hợp đồng được ký giữa ông H và bà H, còn bà T điểm chỉ, có người làm chứng là bà Hoàng Thị Hồng K. Đồng thời, ông H còn ghi thêm nội dung: “Tôi tên là Phạm Thị T và Nguyễn H đã nhận đủ số tiền 1.080.000.000 đồng và đã bàn giao đủ giấy tờ liên quan cho chị H. Còn lại 20.000.000 đồng khi nào có sổ chị H sẽ đưa đủ...”.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Văn bản số B1/TLĐ-BGPMB ngày 02.12.2020, số B2/HĐGPMB-BGPMB ngày 04.5.2021 và số B3/HĐGPMB-BGPMB ngày 28.01.2022 trả lời đơn kiến nghị công dân của Hội đồng BTTH, HT & TĐC UBND huyện H ngoài trả lời về nguồn gốc đất nêu trên còn có nội dung về mức bồi thường đất, bố trí tái định cư đều phù hợp với trả lời cho bà T tại Công văn số B5/HĐGPMB-BGPMB ngày 18.01.2022 trả lời đơn kiến nghị công dân của Hội đồng BTTH, HT & TĐC UBND huyện H và Công văn số B5/BGPMB-BTTĐC ngày 18.01.2022 của Ban giải phóng mặt bằng huyện H trả lời cho Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thì:

“... 2. Về mức bồi thường đất: Căn cứ nguồn gốc sử dụng đất của bà Phạm Thị T như trên HĐXX xét tính pháp lý huyện H phê duyệt mức bồi thường cụ thể như sau: Hỗ trợ 50% giá đất cho DT: 200,0 m² (Đơn giá 1.080.000 đồng/m²). Hỗ trợ 100% giá đất trồng cây hằng năm vị trí một đồng bằng cho DT: 153,8 m². Ông Nguyễn H có nhà trên đất của bà Phạm Thị T: Bồi thường 100% nhà, vật kiến trúc và cây cối hoa màu theo Quyết định 63/2012/QĐ-UBND.

3. Về bố trí đất tái định cư: Bố trí 01 lô đất chính đường 7,5m thuộc Khu TĐC phục vụ giải tỏa đường Đ cho bà Phạm Thị T.

Như vậy, trường hợp hộ bà Phạm Thị T đã được Hội đồng BTTH, HT và TĐC xem xét nguồn gốc có đăng ký kê khai 299/TTg là đất thổ cư. Tuy nhiên hộ ông (bà) không sử dụng ổn định liên tục cùng mục đích để ở, không đăng ký kê khai 64/CP. Do đó, căn cứ khoản 1, điều 6 của Quyết định 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 của UBND thành phố: Hỗ trợ 50% giá đất ở cho diện tích 200 m², diện tích còn lại hỗ trợ theo giá đất trồng cây hằng năm. cụ thể tại bảng tính giá trị đền bù ngày 01.8.2019, trong đó tiền đất 118.776.000 đồng. Về bố trí đất TĐC: Căn cứ phương án TĐC được thành phố phê duyệt thì hộ có đất thu hồi được đền bù đất ở, đất khuôn viên thì được bố trí TĐC theo quy định. Căn cứ QĐ 5123 ngày 26.9.2019 của UBND huyện H về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và TĐC chi tiết: Bố trí 01 lô chính đường 7,5m thuộc khu TĐC phục vụ giải tỏa đền bù đường Đ cho bà Phạm Thị T là đúng với quy định của pháp luật, đối với ông Nguyễn H có tài sản trên đất bà T được đền bù 100% giá trị nhà, vật kiến trúc.

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019 tại Phòng công chứng T giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H (trong đó người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kiều M-con bà T và Hoàng Thị Hồng K), nội dung ủy quyền được nhận tiền giải tỏa và các khoản hỗ trợ đất TĐC liên quan đến thửa đất X, tờ bản đồ số Y. Trên cơ

sở đó, BGPMB đã chi trả số tiền đền bù của hồ sơ 640 và Phiếu bố trí TĐC đường 7,5 m lô số 41, Phân khu B2-3 Khu TĐC phục vụ giải tỏa tuyến Đ đứng tên cho bà Phạm Thị T, ông Nguyễn H đứng đại diện nhận tiền đền bù và nhận phiếu phân lô đất TĐC”.

Và theo Văn bản số B6/UBND-TNMT ngày 27.4.2022, B7, B8/UBND-TNMT ngày 20.5.2022 của UBND huyện H thì:

“...2. Cơ sở bố trí tái định cư: Theo xác nhận của UBND xã H: Thửa đất số X2, tờ bản đồ hiện trạng số Y2 đối chiếu bản đồ được đo vẽ theo Nghị định 64/CP thuộc đất không thể hiện thửa, do hộ bà Phạm Thị T sử dụng trước ngày 01.7.2004. Hiện trạng trên đất có nhà ở của ông Nguyễn H.

Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 6 Quyết định số 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đã xây dựng nhà đang ở ổn định, liên tục do nhận chuyển nhượng, cho tặng, tự chuyển mục đích sử dụng sang đất ở (trừ đất lấn chiếm) từ ngày 15.10.1993 đến trước ngày 01.7.2004 nhưng không có giấy tờ hợp lệ, được UBND xã xác nhận không tranh chấp thì được bồi thường 50% giá đất ở như không quá hạn mức giao đất ở, diện tích còn lại (nếu có) thì hỗ trợ đất nông nghiệp.

Và căn cứ Quyết định số 3488/QĐ-UBND ngày 28.6.2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt phương án bố trí tái định cư đối với các hộ giải tỏa dự án Tuyến đường Đ (từ Hòa N đi Hòa S), UBND huyện đã phê duyệt bố trí cho bà Phạm Thị T - ông Nguyễn H 01 lô đất đường 7m5 thuộc Khu TĐC tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ.

Căn cứ Điều 21 Nghị định 43/2012/NĐ-CP ngày 15.5.2014 của Chính phủ quy định: Việc sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy CNQSD đất. Như vậy, nếu tại thời điểm giải tỏa trên đất không có nhà ở thì không có cơ sở hỗ trợ 50% giá đất ở cho diện tích 200m² theo khoản 1 Điều 6 Quyết định số 63/2012/QĐ-UBND ngày 20.12.2012 của UBND thành phố Đà Nẵng và không đủ điều kiện được bố trí tái định cư do không sử dụng đất ổn định. Vì vậy, bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H tự thỏa thuận đối với lô đất tái định cư này”.

Ông H cho rằng: Thời điểm bán cho bà H thì Phiếu bố trí lô đất tái định cư số hiệu 41 là của riêng ông, do có ủy quyền của bà T nên ông cùng bà T ký Hợp đồng mua bán ngày 08.6.2020. Ông H có nói bà T nhận bao nhiêu nhưng bà T nói đất của ông, ông bán và cho lại bao nhiêu thì cho và ông H đã đưa bà T 30.000.000 đồng. Đồng thời, bà T không biết, không thừa nhận bà bán đất cho bà H, thời điểm đó bà không biết có tên bà trong phiếu bố trí tái định cư; bà T không biết chữ nhưng có 01 người làm chứng lại là vợ của ông H là không khách quan; còn ông H, bà H xác nhận mua bán, nhưng bản chất chỉ là đặt cọc; bà H thừa nhận nếu được cấp giấy chứng nhận thì đứng tên bà T và ông H nhưng bà T không được nhận tiền

từ bà H và được ông H xác nhận là ông đã nhận của bà H số tiền 1.080.000.000 đồng; các con bà T không ký, không biết việc mua bán lô.

Như vậy, số tiền 118.776.000 đồng là của bà T; còn lô đất tái định cư số hiệu 41 bà T và ông H tự thỏa thuận. Ông H giữ số tiền 118.776.000 đồng; bán và nhận toàn bộ tiền bán hồ sơ số 640 ngày 08.12.2020 là vượt quá phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền ngày 21.3.2019. Đồng thời Hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 giữa bà T, ông H và bà H là mua bán hồ sơ giải tỏa đền bù số 640, không rõ đối tượng giao dịch mua bán khi chưa có phiếu bố trí tái định cư, khi bán hồ sơ ông H nghĩ rằng đây là phiếu bố trí lô đất tái định cư của riêng ông H nên sau khi bán ông H giữ toàn bộ số tiền bán hồ sơ này. Do đó, hợp đồng mua bán ngày 08/6/2020 giữa bà T, ông H với bà H là không có hiệu lực thi hành, đồng thời bà T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà H. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu đòi tài sản của bà T, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H về công nhận lô đất tái định cư số hiệu 41 là có cơ sở, theo đó:

Ông H phải trả lại cho bà T số tiền 118.766.000 đồng trừ đi 30.000.000 đồng bà T đã nhận của ông H, số tiền còn lại, ông H phải trả bà T 88.766.000 đồng; ông H phải trả lại cho bà H số tiền 1.080.000.000 đồng.

Buộc bà H trả lại cho bà T và ông H: Bản chính 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu X, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ.

Bà T và ông H tự thỏa thuận về Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu X1 nêu trên. Trường hợp, không thỏa thuận được khi có yêu cầu sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H mỗi người phải chịu 50%. Bà T đã nộp và chi phí xong. Ông H phải trả lại cho bà T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị T nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả bà T là 4.438.000 đồng và trên số tiền phải trả bà H là 44.400.000 đồng.

Bà Phan Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[5] Theo những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422 Bộ luật Dân sự; Điều 40, 41, 51, 52 Luật Công chứng;

- 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T về việc “*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và đòi tài sản*” đối với ông Nguyễn H.

Xử:

Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền giữa bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H được Văn phòng Công chứng T chứng nhận số X, quyền số Y TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21.3.2019.

Ông Nguyễn H phải trả lại cho bà Phạm Thị T số tiền là 88.766.000 đồng (Tám mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T về việc buộc ông Nguyễn H giao cho bà Phạm Thị T 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu X1, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số A/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phan Thúy H về việc công nhận quyền sử dụng đất tại Lô đất số X, phân khu B, loại đường 7,5m thuộc khu Tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số A/QĐ-UBND ngày 26/09/2019 của UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cho bà Phan Thúy H.

Buộc ông Nguyễn H phải trả lại cho bà Phan Thúy H số tiền 1.080.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng).

Buộc bà Phan Thúy H trả lại cho bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Ha: Bản chính 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu X1, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số A/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H.

3. Bà Phạm Thị T và ông Nguyễn H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đối với: 01 Phiếu bố trí đất tái định cư số hiệu X, phân khu B, đường 7m5, khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường Đ theo Quyết định số A/QĐ-UBND ngày 26.9.2019 của UBND huyện H theo quy định của pháp luật.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, Bà T đã nộp và chi phí xong. Ông H phải trả lại cho bà T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008338 ngày 05.7.2021 tại Cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Nguyễn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả bà T là 4.438.000 đồng và trên số tiền phải trả bà H là 44.400.000 đồng. Tổng cộng, 48.838.000 đồng (Bốn mươi tám triệu, tám trăm ba mươi tám nghìn đồng).

- Bà Phan Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004116 ngày

08.12.2021 tại Cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

7. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 30.5.2022. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Diệp