TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 218/2020/DS-PT
Ngày: 08 - 7 - 2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiếu Phương Quyền, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 477/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 579/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Cẩm NĐ, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà NĐ: Luật sư Nguyễn Văn B – Văn phòng luật sư Quang Luật thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An (có mặt).

Địa chỉ: Số 10B Nguyễn Đình Chiểu, phường 1, thành phố A, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Lê Minh BĐ, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ông Huỳnh Như LS1 - luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

2. Ông Lê Quang LS2 - luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH MTV Hiệp Nhất, số 85 Lê Đại Hành, khu phố 12, phường A1, thành phố A2, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Trung NLQ1, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Cháu Nguyễn Tuấn NLQ2, sinh ngày 22/4/2007 (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của cháu NLQ2: Bà Trần Cẩm NĐ, sinh năm 1983 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Phạm Thị NLQ3, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ3: Ông Lê Minh BĐ, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn R)

Đại diện: Ông Trần Văn R – Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ3, xã Đ2, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (vắng mặt).

Đại diện: Ông Phạm Tùng NLQ5 – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 137, Quốc Lộ 1A, phường 4, thành phố A, tỉnh Long An.

6. Bà Ngô Thị Ngọc NLQ6, sinh năm 1977 (vắng mặt).

7. Ông Bùi Văn NLQ7, sinh năm 1977 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A3, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, Ông Lê Minh BĐ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/11/2017 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Cẩm NĐ trình bày:

Ngày 08/8/2014, bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 19, diện tích 731m^2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông K ở ấp R1, xã R2, huyện Đ để vay số tiền 70.000.000đồng, lãi suất 5%/tháng. Tuy nhiên, khi vay tiền hai bên không lập hợp đồng vay mà lập hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Trung K toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Khoảng 01 tháng sau, bà gặp Ông Lê Minh BĐ là người quen chuyên cho vay, bà trình bày hoàn cảnh gia đình khó khăn thì ông BĐ đồng ý cho bà vay 80.000.000đồng với lãi suất 5%/tháng. Đồng thời, bà phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông BĐ.

Cùng ngày 16/8/2014, bà lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ủy quyền với ông Lê Trung K và lập hợp đồng ủy quyền với ông BĐ để vay tiền. Nội dung hợp đồng ủy quyền cho ông BĐ toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất 210 trên. Ông BĐ đưa bà 70.000.000đồng để trả cho ông K và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về (còn 10.000.000đồng ông BĐ giữ lại để trả lãi 01 tháng và chi phí công chứng). Bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông BĐ giữ. Bà và ông BĐ có thỏa thuận khi nào bà có tiền thì lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tính lãi suất.

Tháng 6/2016, ông BĐ liên hệ với ông Trương Đình C (là Trưởng ấp của Ấp A3, xã M) để bán phần đất của bà thế chấp cho ông với giá 160.000.000đồng. Sau đó, ông C báo cho bà và chị bà biết nhưng khi anh rể bà là ông Trần Văn N đến lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông BĐ đòi tiền chuộc là 200.000.000đồng. Bà mang tiền đến thì ông BĐ lại nói tiền chuộc là 220.000.000đồng.

Đầu năm 2017, bà đến xin lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông BĐ nói bà thế chấp với giá 280.000.000đồng. Đến nay, tiền vốn và lãi đã đủ giá trị miếng đất nên không cho bà chuộc và ông hứa cho bà 40.000.000đồng với yêu cầu bà phải dở nhà đi và giao đất cho ông.

Bà đã đến Văn phòng công chứng Đ thì biết được ông BĐ đã làm hợp đồng ủy quyền giữa bà và ông BĐ có nội dung ông BĐ được chuyển nhượng thửa đất

số 210, tờ bản đồ số 19, diện tích 731m^2, đất lúa, tọa lạc tại Ấp A3, xã M, huyện Đ. Sau đó, ông BĐ làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho con của ông là Lê Trung NLQ1. Bà khẳng định chỉ làm giấy vay tiền chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà không am hiểu pháp luật và tin tưởng ông BĐ nên đã ký vào giấy ủy quyền có nội dung trên. Hiện tại, trên phần đất tranh chấp có căn nhà lá bà đã ở khoảng 07 năm cùng con của bà là Nguyễn Tuấn NLQ2. Do nhà xuống cấp nên trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, khoảng cuối năm 2018, bà có xây dựng căn nhà gạch, mái tole, chưa tô trên phần đất tranh chấp cạnh căn nhà cũ đã có. Phần đất tranh chấp là tài sản do cha mẹ bà tặng cho riêng bà, không phải là tài sản chung giữa bà và ông Nguyễn Thanh J. Ông J đăng ký kết hôn với Tú vào ngày 11/10/2005 và đã ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của đương sự số 481/2014/QĐST-HNGĐ ngày 12/11/2014. Thời điểm ký hợp đồng ủy quyền cho ông BĐ toàn quyền quyết định phần đất tranh chấp thì bà và ông J đã ly hôn và xác định không có tài sản chung. Do đó, để đảm bảo cuộc sống gia đình nên bà khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Cẩm NĐ và Ông Lê Minh BĐ được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 9146, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2014.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ông Lê Minh BĐ đại diện với ông Lê Trung NLQ1 được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 11599, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2015.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 650277 ngày 19/11/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Lê Trung NLQ1.

Về số tiền bà đã vay của ông BĐ nếu ông BĐ có yêu cầu thì bà tự nguyện trả tiền gốc 80.000.000đồng và lãi suất theo quy định pháp luật cho ông BĐ. Bà không tranh chấp về hợp đồng vay với ông BĐ trong vụ án này. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu khởi kiện nào khác trong vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Bị đơn Ông Lê Minh BĐ trình bày:

Năm 2014, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 210, diện tích 731m^2, loại đất LUA, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An của bà Trần Cẩm NĐ. Giá chuyển nhượng là 255.000.000đồng, trả trước 12.000.000đồng. Số tiền trả trước có lập giấy tay nhưng khi lập thủ tục xong thì ông đã hủy bỏ giấy này. Khoảng một tuần sau, hai bên ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông trả hết phần tiền còn lại, bà NĐ có giao lại cho

ông 3.000.000đồng. Giá thực tế chuyển nhượng là 252.000.000đồng. Toàn bộ thủ tục khi đến văn phòng công chứng do bà NĐ thực hiện, ông đồng ý ký tên. Do khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thì bà NĐ đang thế chấp cho người khác để vay tiền. Do đó, phía Văn phòng công chứng có hướng dẫn ông và bà NĐ làm thủ tục ủy quyền có nội dung ủy quyền *"quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, ủy quyền lại cho bên thứ ba, thế chấp tại các tổ chức tín dụng"* để thuận tiện cho việc mua bán. Khi đó, có mặt ông Lê Trung K là người đang cho bà NĐ vay tiền, ông và bà NĐ là người trực tiếp trả tiền cho ông K.

Hơn nữa, trong giai đoạn này ông vừa mới bán đất khác để xây nhà trọ nên có nhu cầu huy động vốn. Ông không phải là người chuyên cho vay như lời bà NĐ trình bày. Mục đích ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để chuyển nhượng lại cho người khác kiếm lời. Tiền chuyển nhượng đất là tài sản của ông và vợ là bà Phạm Thị NLQ3. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng đất ông không chuyển nhượng lại được cho người khác nên cho cho con trai là Lê Trung NLQ1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tránh trường hợp bà NĐ không thực hiện đúng cam kết. Tại thời điểm tặng cho ông NLQ1 chưa có vợ, việc tặng cho là tặng cho riêng ông NLQ1. Do giá đất tại thời điểm chuyển nhượng và giá hiện nay có sự chênh lệch lớn nên bà NĐ có ý muốn lấy lại quyền sử dụng đất.

Năm 2017, ông có đến nhà bà NĐ yêu cầu bà NĐ tháo dỡ căn nhà lá đang ở để trả lại quyền sử dụng đất cho ông và hứa cho bà 40.000.000đồng để xây dựng căn nhà khác. Tuy nhiên, bà NĐ không đồng ý và khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Đ. Do đó, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà NĐ.

Ông khẳng định giữa ông và bà NĐ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không xác lập hợp đồng vay nên ông không tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bà NĐ trong vụ án này kể cả trường hợp Tòa án có hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông và bà NĐ. Ông không yêu cầu bà NĐ phải trả lại số tiền chuyển nhượng cho ông 252.000.000đồng trong vụ án này. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và con ông là ông Lê Trung NLQ1 thì ông cũng không tranh chấp trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung NLQ1 trình bày:

Ông thống nhất toàn bộ phần trình bày của ông BĐ. Phần đất này là do cha ông là ông BĐ tặng cho riêng ông, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tài sản riêng của ông. Do đó, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà NĐ.

Ông yêu cầu bà Trần Cẩm NĐ có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 19, diện tích 731m^2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông.

Trong trường hợp Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì ông cũng không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông BĐ trong vụ án này vì ông BĐ và ông là cha con với nhau nên có thể tự thỏa thuận, thương lượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Cẩm NĐ về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bị đơn Ông Lê Minh BĐ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung NLQ1.

1.1. Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Cẩm NĐ và Ông Lê Minh BĐ được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 9146, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2014.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Cẩm NĐ do Ông Lê Minh BĐ là người đại diện theo ủy quyền với ông Lê Trung NLQ1 được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 11599, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2015.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 650277 ngày 19/11/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Lê Trung NLQ1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung NLQ1 về việc yêu cầu bà Trần Cẩm NĐ có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa 210, tờ bản đồ số 19, diện tích 731m^2, loại đất LUA, tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Lê Trung NLQ1 (Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1584-2019 do công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 11/5/2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ xét duyệt ngày 24/12/2018 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính số - 2019 do công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phúc đo vẽ và xét duyệt ngày 22/02/2019).

Bà Trần Cẩm NĐ được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/7/2019, bị đơn Ông Lê Minh BĐ kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Cẩm NĐ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà NĐ là Luật sư Nguyễn Văn B đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

Bị đơn Ông Lê Minh BĐ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định thiếu khách quan, làm thiệt hại nghiệm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông BĐ là Luật sư Huỳnh Như LS1 và Luật sư Lê Quang LS2 cùng thống nhất trình bày:

Việc mua bán giữa ông BĐ và bà NĐ là hoàn toàn tự nguyện, được xác lập tại văn phòng công chứng. Sau đó giá trị đất tại khu vực này tăng cao nên bà NĐ thay đổi ý định và khởi kiện. Bà NĐ không chứng minh được đây là hợp đồng vay, không có chứng từ chứng minh về việc cho vay, thỏa thuận lãi suất, ông BĐ có nhận tiền lãi hay không. Sau khi chuyển nhượng, bà NĐ không còn ở địa phương, mặt khác ông BĐ đã nhiều lần tìm kiếm thông báo cho bà NĐ. Do đó, không thể lấy lý do hợp đồng của ông K là hợp đồng vay để cho rằng hợp đồng của ông BĐ cũng là hợp đồng vay. Thực tế tại địa phương cũng có nhiều người mua bán đất nhưng vẫn xác lập hợp đồng ủy quyền. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không tiến hành xác minh những hộ giáp ranh, đưa thiếu người tham gia tố tụng, cụ thể là Ủy ban nhân dân xã M, huyện Đ, tỉnh Long An dẫn đến việc giải quyết không đầy đủ, không toàn diện, không đảm bảo quyền lợi của ông BĐ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông BĐ, huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà NĐ về việc hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất giữa bà NĐ và ông NLQ1 do ông BĐ đại diện thực hiện, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông NLQ1 là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông BĐ không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Đ, tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn R) có ông Trần Văn R, Trưởng Văn phòng và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An, có ông Phạm Tùng NLQ5 – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Ngọc NLQ6 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, không rõ lý do. Theo khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Cẩm NĐ và Ông Lê Minh BĐ:

Theo hồ sơ vụ án, vào ngày 16/8/2014, bà Trần Cẩm NĐ và Ông Lê Minh BĐ có lập Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Đức Hoà công chứng số 9146, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó, bà NĐ ủy quyền cho ông BĐ được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng phần đất có diện tích 731m^2 thuộc thửa số 210, tờ bản đồ số 19, loại đất LUA, toạ lạc tại xã M, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An. Bà NĐ cho rằng việc bà ký Hợp đồng ủy quyền trên nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ số tiền 80.000.000 đồng mà bà NĐ đã vay của của ông BĐ. Ông BĐ trình bày ông có nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà NĐ với giá 252.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ. Do thời điểm chuyển nhượng đất, bà NĐ đang thế chấp cho người khác để vay tiền nên hai bên thống nhất làm Hợp đồng ủy quyền để ông được toàn quyền quản lý, chuyển nhượng đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự: *"Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu nhập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp"*; khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh của đương sự để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi tham gia tố tụng và theo khoản 1, 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì: *"Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp....Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó"*. Các quy định này cho thấy bà NĐ và ông BĐ có nghĩa vụ cung cấp các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu và lời trình bày của mình. Các bên đương sự không thừa nhận lời khai của nhau và cùng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, cụ thể, bà NĐ không cung cấp được hợp đồng vay tiền và ông BĐ không giao nộp được văn bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy giao nhận tiền, việc giao nhận đất nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/8/2014 giữa bà NĐ và ông BĐ thì ông BĐ được quyền *"quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, ủy quyền lại cho bên thứ ba, thế chấp tại các tổ chức tín dụng"*. Đồng thời, tại Điều 3,4 của Hợp đồng ủy quyền cũng quy định rõ bên ủy quyền có quyền *"yêu cầu bên được ủy quyền thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc thuộc phạm vi ủy quyền"* và bên được ủy quyền có nghĩa vụ *"thực hiện công việc ủy quyền và thông báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó"*. Như vậy, ngày 25/9/2015, ông BĐ tự ý đại diện bà NĐ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đức Hoà công chứng số 11599, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Lê Trung NLQ1 mà không được sự đồng ý của bà NĐ cũng như không thông báo cho bà NĐ biết là đã vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ Hợp đồng ủy quyền trên.

[2.3] Tại phần Nhận định của bản án sơ thẩm có mâu thuẫn trong việc đánh giá Hợp đồng ủy quyền, cụ thể như sau: Tại mục 5.1 của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên đương sự không chứng minh được hợp đồng giữa các bên là hợp đồng vay hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã căn cứ vào nội dung của Hợp đồng ủy quyền để xem xét. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ Hợp đồng ủy quyền với ông BĐ với lý do bên được ủy quyền đã không tuân thủ đúng các quy định trong hợp đồng. Tuy nhiên, tại mục 5.4 của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định

đây là hợp đồng vay tài sản nhưng các bên lại ký kết hợp đồng ủy quyền. Như vậy, với nhận định này, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định Hợp đồng ủy quyền này vô hiệu do giả tạo. Cùng một sự kiện pháp lý nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đưa ra hai hướng nhận định khác nhau nên không đảm bảo tính chặt chẽ, thống nhất của bản án, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.4] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Cẩm NĐ (do Ông Lê Minh BĐ là người đại diện theo ủy quyền lập), ông NLQ1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long an cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 650277 ngày 19/11/2015. Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã phân tích ở trên, việc ông BĐ tự ý đại diện bà NĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông NLQ1 là nằm ngoài ý chí của bà NĐ và không được bà NĐ đồng ý nên giao dịch dân sự này đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 122 và Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Cẩm NĐ (do Ông Lê Minh BĐ là người đại diện theo ủy quyền) và ông Lê Trung NLQ1 được Văn phòng Công chứng Đức Hoà công chứng số 11599, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2015 vô hiệu. Theo khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự thì: *"Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền huỷ quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết"*. Do đó, Tòa án huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 650277 ngày 19/11/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Lê Trung NLQ1. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng trên là không đúng vì huỷ hợp đồng là chế tài dành cho tranh chấp hợp đồng có hiệu lực.

[2.5] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho các đương sự nhưng tất cả đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý, và việc không yêu cầu giải quyết này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xét xử trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự là có căn cứ.

[2.6] Về pháp luật áp dụng:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì: *"Văn bản quy phạm pháp luật phải được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trường hợp quy định của văn bản pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng quy định đó"*. Như vậy, hành

vi xảy ra ở thời điểm nào thì áp dụng pháp luật ở thời điểm đó nếu văn bản quy phạm pháp luật cụ thể không có quy định chuyển tiếp. Xét thấy, các quan hệ dân sự về việc ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác lập vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng các quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là không chính xác.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung NLQ1 có yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Cẩm NĐ có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho ông. Do yêu cầu độc lập của ông NLQ1 không được chấp nhận nên ông NLQ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông NLQ1 phải chịu 55.538.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là có sai sót, cần sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí của đương sự.

[2.8] Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ông Lê Minh BĐ cũng như quan điểm của các luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa lại quyết định của cấp sơ thẩm như phân tích trên.

[3] Các phần khác của bản án Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Minh BĐ không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Lê Minh BĐ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 6, Điều 26, Điều 34, điều 35, Điều 37, khoản 5 Điều 70, Điều 91, Điều 147, Điều 157 và Điều 163 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 581, Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Cẩm NĐ.

1.1. Huỷ Hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Cẩm NĐ và Ông Lê Minh BĐ được Văn phòng Công chứng Đức Hoà công chứng số 9146, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2014.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Cẩm NĐ do Ông Lê Minh BĐ là người đại diện theo ủy quyền với ông Lê Trung NLQ1 được Văn phòng Công chứng Đức Hoà công chứng số 11599, quyển số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2015 vô hiệu.

1.3. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC650277 ngày 19/11/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Lê Trung NLQ1.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung NLQ1 về việc yêu cầu bà Trần Cẩm NĐ có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 731m^2, thửa số 210, tờ bản đồ số 19, loại đất LUA, toạ lạc tại xã M, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An cho ông Lê Trung NLQ1. (Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 1584-2019 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 11/5/2018 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hoà xét duyệt ngày 14/12/2018 và Mảnh trích đo bản đồ địa chính số -2019 do Công ty Đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ và xét duyệt ngày 22/02/2019).

Bà Trần Cẩm NĐ được quyền liên hệ Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

3/ Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê Minh BĐ phải chịu 21.200.000 (hai mươi mốt triệu hai trăm nghìn) đồng. Ông Lê Minh BĐ đã nộp tạm ứng 6.200.000 (sáu triệu hai trăm nghìn) đồng, bà Trần Cẩm NĐ đã nộp tạm ứng 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng nên ông BĐ phải trả cho bà NĐ số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Cẩm NĐ không phải chịu. Hoàn lại cho bà NĐ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0001744 ngày 15/11/2017 của Cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hoà, tỉnh Long An và Biên lai thu số 0000483 ngày 15/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Ông Lê Minh BĐ phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

Ông Lê Trung NLQ1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu số 0001349 ngày 11/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Như vậy, ông NLQ1 được hoàn lại số tiền là 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng.

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Minh BĐ không phải chịu. Hoàn lại cho ông BĐ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0000507 ngày 30/7/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Hoàng Tấn **Trần Thị Thúy Hồng** **Trần Thị Hòa Hiệp**