

Bản án số: 880/2020/DS-PT

Ngày: 16/9/2020

V/v: “Tranh chấp giao dịch dân sự chia tài sản chung là quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng dân sự; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Nhung

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 383/2020/TLPT-DS ngày 27/7/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án số 126/2020/DS-ST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4129/QĐ-PT ngày 11/8/2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9603/QĐ-PT ngày 28/8/2020, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 120/29/5A2 Đường C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Như F, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số 120/29/5A2 Đường C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 1391 ngày 17/01/2020 tại Phòng Công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 303/9 Đường I, Phường J, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số 115/22 Đường M, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 000373 ngày 14/01/2020 tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Lương Hoài Q, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 179, Tổ 4, Ấp 4, xã R, huyện S, tỉnh Bình Dương (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của của ông Lương Hoài Q:

Luật sư Nguyễn Minh T - Văn phòng Luật sư U - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

1. Ông Nguyễn Huy V, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 141/11 Khu phố 2, phường Tân Phong, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Nguyễn Văn W, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: C11-12 Tầng 11, Chung cư X, Phường Y, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Võ Thanh A1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 32/70/1F Đường B1, Phường C1, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Văn phòng Công chứng A (Nay là Văn phòng Công chứng D1 - xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 144A Đường E1, Khu phố 2, Thị trấn A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng Công chứng G1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 27 Đường E1, xã F1, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Văn phòng Công chứng H1 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 289 Đường 30/4, Khu phố 1, Phường 1, Thành phố I1, tỉnh Tây Ninh.

7. Văn phòng Công chứng J1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 22 K1, Khu phố 8, Thị trấn A, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2017; đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/01/2018, ngày 13/8/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đức B và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông B và mẹ là bà Nguyễn Thị H trước đây sinh sống tại Mỹ và có quốc tịch Mỹ. Vì có nhu cầu về Việt Nam sinh sống, ông B và bà H có cùng góp vốn mua 04 thửa đất tại huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh vào khoảng năm 2000 và đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất). Cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận BD 555595, số CH00838 cấp ngày 30/01/2011 cho Nguyễn Thị H. Đất tại địa chỉ: Xã L1, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng Nhận BE 055155, số CH00838 cấp ngày 16/02/2011 cho Nguyễn Thị H. Đất tại địa chỉ: Xã M1, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng Nhận BD 555596, số CH00839 cấp ngày 16/02/2011 cho bà Nguyễn Thị H. Đất tại địa chỉ: Xã L1, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng Nhận BE 055159, số CH01084, cấp ngày 16/02/2011 cho bà Nguyễn Thị H. Đất tại địa chỉ: Xã M1, huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số tiền góp vào mua 04 phần đất này là 400.000.000 đồng, vì là mẹ con nên ông B tin tưởng không làm giấy tờ. Tại thời điểm mua đất, cả hai không có quốc tịch Việt Nam nên nhờ ông Nguyễn Xuân N1, sinh năm 1961 (Địa chỉ: 303/9 Đường I, Phường J, K, Thành phố Hồ Chí Minh) đứng tên giấy tờ đất. Năm 2010, bà H có quốc tịch Việt Nam nên cả hai thống nhất chuyển 04 quyền sử dụng đất cho bà H đứng tên và được Ủy ban nhân dân huyện A cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Năm 2014, ông B được cấp quốc tịch Việt Nam nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để bà H đứng tên. Bốn quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của ông B và bà H, nay do có nhu cầu sử dụng nên ông yêu cầu bà H trả lại phần vốn góp bằng quyền sử dụng đất. Ông B đồng ý trả lại tiền vốn góp cho bà H.

Thời gian gần đây ông B phát hiện bà H nghe lời xúi giục của người khác tự ý chuyển nhượng hai phần đất cho ông Nguyễn Văn W là quyền sử dụng đất số CH01085 cấp ngày 16/02/2011, bán ngày 07/12/2017 và quyền sử dụng đất số CH01084 cấp ngày 16/02/2011, bán ngày 30/11/2017 mà không thông qua ý kiến của ông. Ông B có tố cáo ông Võ Thanh A1 trực tiếp đứng chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Huy V và ông Lương Hoài Q. Sau đó ông A1 bỏ trốn không thực hiện nghĩa vụ giải quyết thỏa đáng giữa bên bán và bên mua.

Đồng thời, ông phát hiện bà H đã bị ông A1 ép ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì bà H mắc chứng bệnh Pick, Alzheimer là một bệnh lý về não, gây ra sự suy giảm từ từ về trí nhớ, suy nghĩ và kỹ năng suy luận, mất năng lực hành vi dân sự nên ông B yêu cầu Tòa án tuyên bố các văn bản công chứng vô hiệu gồm: Hợp đồng ủy quyền số 5318 ngày 25/12/2017, của Văn phòng Công chứng H1 giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị H và bên được ủy quyền là ông Võ Thanh A1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000498/HĐ-CNQSĐĐ ngày 04/01/2018, của Văn phòng Công chứng A giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Huy V; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00012411/HĐGD-HĐCN ngày 06/12/2017, của Văn phòng Công chứng G1

giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn W; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0001247/HĐGD-HĐCN ngày 07/02/2018, của Văn phòng Công chứng J1 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Thanh A1 đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Hoài Q; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0001248/HĐGD-HĐCN ngày 07/02/2018, của Văn phòng Công chứng J1 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Thanh A1 đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Lương Hoài Q. Nay ông Nguyễn Đức B yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H trả lại phần đất đứng tên cho ông B. Giá trị phần vốn góp là 400.000.000 đồng.

Tại các biên bản hòa giải bị đơn bà Nguyễn Thị H có người đại diện theo ủy quyền bà Bùi Thị Hồng O1 (tại Tòa án cấp sơ thẩm) trình bày: Xác định bà H ký hợp đồng ủy quyền cho ông A1 trong tình trạng không minh mẫn, ông A1 lừa dối bà H nên nguyên đơn ông B yêu cầu hủy các hợp đồng công chứng là phù hợp. Bà H đồng ý chia theo yêu cầu của ông B.

Tại bản tự khai ngày 15/5/2018, đơn khởi kiện độc lập ngày 15/5/2018, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Hoài Q, có đại diện theo ủy quyền ông Lê Đức P1 (tại Tòa án cấp sơ thẩm) trình bày:

Ngày 07/02/2018, ông Q có nhận chuyển nhượng thửa đất số 7 và 12, tờ bản đồ số 74, tại xã L1, huyện A. Sau khi thương lượng thống nhất, cả hai bên có đến Văn phòng Công chứng J1 để công chứng. Qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy đã đầy đủ các giấy tờ cần thiết về tài sản và nhân thân, có năng lực hành vi dân sự nên đã tiến hành thực hiện ký tên và điểm chỉ vào Hợp đồng số công chứng 1247/HĐ-CNQSĐĐ và 1248/HĐ-CNQSĐĐ. Khi ông Q tiến hành thủ tục đăng bộ chuyển sang tên thì bị trả hồ sơ do có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông Q xác định việc nhận chuyển nhượng đối với 02 thửa đất trên là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông B và hủy áp dụng biện pháp ngăn chặn. Ông Q có yêu cầu độc lập yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 06/7/2018, các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huy V, có đại diện theo ủy quyền ông Trần Quốc Tuấn trình bày: Ông V nhận chuyển nhượng thửa đất số 190, tờ bản đồ số 47, tại xã M1, huyện A từ bà Nguyễn Thị H và có lập hợp đồng tại Văn phòng Công chứng A số 000498/HĐ-CNQSĐĐ ngày 04/01/2018, là hợp pháp. Sau khi ký hợp đồng, ông V đã tiến hành thủ tục đăng ký biến động tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy, yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông B.

Tại bản tự khai ngày 22/5/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn W trình bày: Xác định ngày 06/12/2017, ông và bà Nguyễn Thị H có đến Văn phòng Công chứng G1 để giao dịch mua bán đất đối với số thửa 47, tờ bản đồ số 50, xã M1, huyện A. Trước Công chứng viên, hai bên đã xuất trình

đầy đủ giấy tờ hợp lệ nên đã Công chứng. Ông W đã thực hiện đăng ký sang tên chuyển nhượng theo đúng quy định nên xác định không liên quan gì đến tranh chấp giữa ông B và bà H, đề nghị vắng mặt khi tham gia tố tụng.

Tại bản tường trình ngày 15/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh A1 trình bày: Ông và bà Nguyễn Thị H có quan hệ làm ăn, sau một thời gian qua lại tiền bạc, bà H đã đồng ý ủy quyền cho ông được quyền quyết định 03 thửa đất đã được Ủy ban huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 555595 ngày 30/01/2011; BĐ 555596 ngày 16/02/2011 và BE 055159 cùng ngày 16/02/2011, cho bà Nguyễn Thị H. Tất cả là tài sản riêng của bà H. Ông và bà H đã thực hiện công chứng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng H1. Sau đó, ông đã bán lại cho ông Nguyễn Huy V và ông Lương Hoài Q. Tất cả đều ra công chứng và thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định. Ông xác định tranh chấp giữa ông B và bà H không liên quan gì đến ông và đề nghị vắng mặt khi tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 17/6/2019, người đại diện của bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng H1 trình bày: Ngày 25/12/2017, Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà H và ông A1. Qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy đã đầy đủ các giấy tờ và đã tiến hành thực hiện các quy trình, thủ tục hợp đồng ủy quyền. Sau khi hai bên ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền thì Công chứng viên H1 ký công chứng. Văn phòng Công chứng xác định đã thực hiện hết trách nhiệm và đủ quy trình về thủ tục đối với Hợp đồng ủy quyền số 5318 ngày 25/12/2017, giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Thị H và bên được ủy quyền là ông Võ Thanh A1. Bà H khai báo xác nhận đây là tài sản riêng, có cung cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 648/ UBND-XNTTHN do Ủy ban nhân dân Phường Q1, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/2017; Giấy khám sức khỏe do Bệnh viện Quận K cấp ngày 29/11/2017 và các thủ tục pháp lý liên quan. Do vậy, Văn phòng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B và xác định không có yêu cầu gì, xin vắng mặt tham gia tố tụng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/11/2018, người đại diện của bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng J1 trình bày: Ngày 07/02/2018, Văn phòng có tiếp nhận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Thị H, có ông Võ Thanh A1 làm đại diện và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Lương Hoài Q; đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 12, diện tích 1.125,4m² và thửa đất số 7, diện tích 2.971,9m² đều thuộc tờ bản đồ 74, xã L1, huyện A. Qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy đã đầy đủ các giấy tờ cần thiết về tài sản và nhân thân, có năng lực hành vi dân sự nên đã tiến hành thực hiện các quy trình thủ tục ký tên điểm chỉ vào hợp đồng và vào sổ công chứng 1247/HĐ-CNQSĐĐ, 1248/HĐ-CNQSĐĐ. Do vậy, Văn phòng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B và xác định không có yêu cầu gì, xin vắng mặt khi tham gia tố tụng.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/11/2018, người đại diện của bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng G1 trình bày: Ngày

06/12/2017, Văn phòng có tiếp nhận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng đất là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn W; đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 47, tờ bản đồ 50, xã M1, huyện A. Văn phòng đã yêu cầu các bên xuất trình giấy tờ cần thiết theo quy định và tiến hành làm hồ sơ theo hợp đồng số 00012411. Bà H có đầy đủ các giấy tờ theo yêu cầu, trong đó gồm giấy xác nhận tình trạng hôn nhân và đảm bảo sức khỏe minh mẫn. Do vậy, hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Trong vụ kiện này, Văn phòng xác định không có yêu cầu gì và xin vắng mặt tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên Tòa, người đại diện của bên có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng A trình bày: Ngày 04/01/2018, ông A1 cùng ông V đến Văn phòng Công chứng A yêu cầu Công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 47, địa chỉ xã M1, huyện A, số công chứng 000498. Tại thời điểm công chứng, hai bên đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Vì vậy, Công chứng viên Văn phòng Công chứng A đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng trình tự thủ tục luật định. Trong vụ kiện này, Văn phòng xác định không có yêu cầu gì và xin vắng mặt khi tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020/DS-ST ngày 27/5/2020, của Tòa án nhân dân huyện A đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 227, Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 119, 138, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Luật phí, lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; 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; Luật người cao tuổi năm 2009. Xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy văn bản công chứng vô hiệu. Ông Nguyễn Đức B có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lương Hoài Q. Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng cho ông Lương Hoài Q phần đất diện tích 1.125,4m² thửa số 12, tờ bản đồ số 74, xã L1, huyện A và phần đất diện tích 2.971,9m² thửa đất số 7, tờ bản đồ số 74, bộ địa chính xã L1, huyện A theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1247/HCNQSĐĐ và 1248/HCNQSĐĐ lập ngày 07/02/2018, tại Văn phòng Công chứng J1 ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về thủ tục yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Ngày 19/6/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Đức B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số:126/2020/DS-ST ngày 27/5/2020, của Tòa án nhân dân

huyện A với lý do: Vào ngày 09/01/2020, ông B gửi chuyển phát nhanh thông báo thay đổi địa chỉ nhận thư cho Tòa án A tại: 120/29/5A2 Đường C, Phường D, Quận E. Thẩm phán đã nhận và cố tình không gửi đúng địa chỉ ông B yêu cầu kể trên mà gửi qua địa chỉ cũ: 467/95 Đường I, Phường J, Quận K dẫn đến ông B không nhận được quyết định, thư triệu tập từ ngày 09/01/2020 đến ngày 19/6/2020, không biết để tham gia phiên tòa xét xử vụ án và bị Tòa sơ thẩm đình chỉ làm mất quyền lợi lớn trong việc xét xử công minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Hoài Q vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông Đỗ Như F trình bày: Vẫn giữ nguyên lý do tại Đơn kháng cáo ngày 19/11/2019 và bổ sung căn cứ yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn chỉ biết thông tin Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án vào ngày 19/6/2020 và mới đến Tòa án cấp sơ thẩm nhận bản án trực tiếp. Theo dấu xác nhận ngày 09/01/2020 của dịch vụ chuyển phát nhanh có tại hồ sơ, thì thông báo gửi ngày 09/01/2020 của ông B về việc từ ngày 09/01/2020, ngừng ủy quyền cho ông R1, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm gửi giấy triệu tập cho ông B về địa chỉ nhận trực tiếp tại 120/29/5A2 Đường C, Phường D, Quận E đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận, nên tại quyết định đưa vụ án ra xét xử, bản án sơ thẩm đã không đưa ông R1 tham gia tố tụng với tư cách đại diện cho nguyên đơn. Nhưng đã không tổng đạt hợp lệ cho nguyên đơn giấy triệu tập và quyết định xét xử tham gia phiên tòa, theo địa chỉ nguyên đơn đã thông báo nên nguyên đơn không được biết, không thể tham dự phiên tòa và Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông B; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q khi chưa làm rõ bà H có thời gian bị mất trí nhớ, bị bắt cóc. Có việc giao nhận tiền giữa ông A1 với bà H không? Hợp đồng ủy quyền của bà H với ông A1 là hợp đồng giả cách, bị ép buộc, ý kiến của ông A1 có quan hệ làm ăn thế nào với bà H chưa được làm rõ? Giá chuyển nhượng đất thấp, không phù hợp với giá thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của ông B, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H có ông Nguyễn Hữu L trình bày: Bà H cũng không nhận được giấy triệu tập; quyết định xét xử để tham dự phiên tòa nên không nhận được bản án để kháng cáo. Vì Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo việc bà O1 đã chấm dứt ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền giữa bà H, ông A1 chưa được làm rõ; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Q mà không tổng đạt cho bà H biết để tham gia phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Lương Hoài Q: Không đồng ý toàn bộ lý do kháng cáo và ý kiến trình bày yêu cầu đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn: Về tố tụng toàn bộ hồ sơ vụ án, Tòa án cấp

sơ thẩm đã làm đúng. Về nội dung: Việc ký hợp đồng ủy quyền giữa bà H với ông A1 là đúng quy định pháp luật. Theo đơn khởi kiện; đơn khởi kiện bổ sung; biên bản thỏa thuận giá trị tài sản của nguyên đơn và bị đơn đã nêu rõ địa chỉ nên Tòa án sơ thẩm đã tổng đạt đúng địa chỉ của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo, y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- *Về tố tụng*: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định pháp luật.

- *Về nội dung kháng cáo*: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Đức B đã có đơn thông báo tới Tòa án huyện A kể từ ngày 09/01/2020, chấm dứt ủy quyền với ông Trần Hoàng R1 và thông báo địa chỉ mới nhận giấy triệu tập, các quyết định và thông báo tại địa chỉ 120/29/5A2 Đường C, Phường D, Quận E. Tòa án huyện A đã nhận thông báo này nhưng không tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa theo địa chỉ tại thông báo của ông B để ông B tham gia phiên tòa mà lại đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông B là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Đức B làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí theo quy định pháp luật nên được xem xét.

- Về sự vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Huy V, ông Nguyễn Văn W, ông Võ Thanh A1, Văn phòng Công chứng G1, Văn phòng Công chứng J1 không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai theo quy định tại Điều 177, 179 Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS), nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Ông Lương Hoài Q, Văn phòng Công chứng H1, Văn phòng Công chứng D1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về xác định quan hệ tranh chấp: Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; các chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp ban đầu của vụ kiện: *“Tranh chấp về giao dịch dân sự chia tài sản chung là quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Tranh chấp hợp đồng dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là chính xác, nhưng sau đó xác định quan hệ tranh chấp là *“Tranh chấp hợp đồng dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là thiếu sót.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các biên bản khác nguyên đơn cung cấp được Tòa án cấp sơ thẩm xác định nơi cư trú của nguyên đơn, bị đơn có cùng địa chỉ là 467/95 Đường I, Phường J, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Hoàng R1 theo Giấy ủy quyền ngày 23/3/2018. Tuy nhiên, theo chứng cứ là “Đơn thông báo” (BL 171) của Tòa án huyện A thể hiện ngày làm đơn 09/01/2020 và người làm đơn là ông Nguyễn Đức B, “Đơn thông báo” có hai nội dung chính: Kể từ ngày 09/01/2020, ông Trần Hoàng R1 sẽ chấm dứt việc đại diện theo ủy quyền của ông B trong vụ án thụ lý số 530/2017/TLST-DS ngày 18/12/2017, về việc tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung, ông B trực tiếp tham gia vụ án và đề nghị Tòa án không gửi bất kỳ thông báo, văn bản, thư triệu tập của Tòa án đối với vụ án cho ông R1. Kể từ ngày 09/01/2020, ông B đề nghị Tòa án gửi tất cả thông báo, văn bản, thư triệu tập đối với vụ án nêu trên tới địa chỉ nhận trực tiếp của ông B tại số 120/29/5A2 Đường C, Phường D, Quận E. Bám kèm theo “Đơn thông báo” là bì thư của dịch vụ bưu chính EMS - dịch vụ chuyển phát nhanh có đóng dấu Bưu cục K ngày 09/01/2020, với số hiệu báo phát bưu phẩm của dịch vụ là “ES755405826VN” cho người nhận là: “Tòa án nhân dân huyện A đ/c 77B Đường E1, khu phố 7, Thị trấn A, huyện A Nguyễn Thị S1 (phòng 24 Thẩm phán)”, 01 bì thư nhỏ đều không đóng dấu bút lục. Theo biên nhận của EMS dịch vụ chuyển phát nhanh cho Tòa án huyện A (BL 485) đã thể hiện người gửi là ông Nguyễn Đức B, nội dung bưu gửi: “Thông báo ngừng ủy quyền A R1” ngày giờ gửi 09/01/2020, 15 giờ 59 phút, có dấu xác nhận của Bưu cục K ngày 09/01/2020, người nhận “Tòa án nhân dân huyện A Nguyễn Thị S1 phòng 24 thẩm phán 77B Đường E1 KP7 TT A huyện A, số hiệu bưu kiện ES755405826VN”. Ngoài “Đơn Thông Báo” kể trên thì hồ sơ vụ án có thêm 01 “Đơn thông báo Lần 2” có đóng dấu văn thư đến của Tòa án huyện A ngày 19/6/2020 (BL 483), nội dung hai “Đơn thông báo” giống nhau.

[2.1] Theo Biên bản xác minh ngày 08/9/2020, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Bưu cục phát huyện A thể hiện: Ngày 10/1/2020, Bưu cục huyện A có gửi cho Tòa án huyện A Bưu phẩm số hiệu “ES755405826VN” do ông Nguyễn Đức B gửi ngày 09/1/2020 tại Bưu cục K, người nhận bưu phẩm này tên T1 là nhân viên Tòa án huyện A và theo bản sao kê cung cấp của Bưu cục phát A đã thể hiện số hiệu bưu phẩm “ES755405826VN” do ông B gửi ngày 09/1/2020 đến Tòa án nhân dân huyện A/Nguyễn Thị S1 phòng 24 Thẩm phán - 77B Đường E1 KP 7 Thị trấn A huyện A vào ngày 10/1/2020, người nhận tên T1. Theo Biên bản giao nhận cho Viện kiểm sát (BL 58) thì Nguyễn Thị Minh T1 là Văn thư của Tòa án huyện A.

[2.2] Theo các quyết định của Tòa án sơ thẩm: Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 13/2/2020, ngày 05/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 10/3/2020; ngày 01/4/2020; Bản án sơ thẩm ngày 27/5/2020 của Tòa án huyện A đều không

đưa ông Trần Hoàng R1 tham gia tố tụng với tư cách đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn. Với các chứng cứ trên đã chứng minh từ ngày 10/1/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận được “*Đơn thông báo*” do ông B gửi ngày 09/01/2020 nên đã không đưa ông R1 đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, đối với nội dung thứ hai tại “*Đơn Thông báo ngày 09/1/2020*”, ông B đề nghị gửi các thông báo, quyết định, giấy triệu tập trong vụ án cho ông B theo địa chỉ nhận 120/29/5A2 Đường C, Phường D, Quận E, thì Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện việc tổng đạt theo địa chỉ này mà lại thực hiện thủ tục niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử; giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm ngày 10/3/2020; ngày 27/5/2020 về địa chỉ 467/95 Đường I, Phường J, Quận K khi ông B không có mặt tại địa chỉ này nên không thể biết tham gia phiên tòa.

[2.3] Xét việc đề nghị gửi quyết định, giấy triệu tập của nguyên đơn ông B theo địa chỉ tại “*Đơn thông báo ngày 09/01/2020*” là đúng quy định tại khoản 1 Điều 177 BLTTDS: “*Văn bản tố tụng được cấp, tổng đạt, thông báo đến địa chỉ mà các đương sự đã gửi cho Tòa án theo phương thức đương sự yêu cầu hoặc tới địa chỉ mà các đương sự đã thỏa thuận và đề nghị Tòa án liên hệ địa chỉ đó*”. Căn cứ vào Điều 171 BLTTDS quy định các văn bản tố tụng phải được cấp, tổng đạt, thông báo thì Tòa án có trách nhiệm cấp, tổng đạt cho đương sự là tất cả các quyết định, giấy triệu tập... kể trên cho đương sự. Do không nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nên nguyên đơn ông B đã không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án này. Vì vậy, việc nguyên đơn vắng mặt hai lần tại phiên tòa sơ thẩm, không thuộc trường hợp đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm a khoản 2 Điều 227 BLTTDS, đình chỉ giải quyết yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy văn bản công chứng vô hiệu là không đúng quy định của BLTTDS.

[2.4] Từ những chứng cứ được phân tích kể trên và đối chiếu với các quy định pháp luật đã viện dẫn cho thấy việc Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện “*chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy văn bản công chứng vô hiệu*” của nguyên đơn ông Nguyễn Đức B với lý do “*triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không rõ lý do*” là không có cơ sở. Việc đình chỉ này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu của ông B nhưng vẫn xem xét về nội dung là không đúng. Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 200 BLTTDS thì giữa yêu cầu của ông B với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Hoài Q có sự liên quan với nhau và nếu được giải quyết trong cùng một vụ án thì làm cho việc giải quyết vụ án được chính xác và nhanh hơn nên việc cấp sơ thẩm nhận định và quyết định ông B có quyền khởi kiện lại vụ án là không đảm bảo quyền, lợi ích của ông B và không triệt để.

[2.5] Do nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của ông B nhưng lại xem xét nhận định phần nội

dung chứng cứ của ông B, căn cứ Điều 293 BLTTDS, Hội đồng xét xử thấy cần xem xét nội dung bản án sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lương Hoài Q, nhưng chưa làm rõ việc ông Võ Thanh A1 đã thực hiện nghĩa vụ của bên được ủy quyền như thế nào? Vì theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2017, phải báo cho bà H biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H như thế nào? Đây cũng là nghĩa vụ của ông A1 được quy định tại các Điều 565, 566 Bộ luật dân sự 2015. Tại trình bày của ông A1 (BL143) có nêu đã giải quyết quyền và nghĩa vụ xong tất cả với bà H, nhưng là quyền, nghĩa vụ như thế nào? Các giấy cam kết của bà H chỉ có lần tay không có chữ ký, chưa làm rõ bà H có biết chữ không? Mặt khác, các thửa đất đều là đất trồng cây lâu năm và đều chuyển nhượng mới đây trong năm 2018, diện tích đất lớn nhưng giá chuyển nhượng rất thấp không phù với giá thị trường, thấp hơn cả giá Nhà nước quy định tại Quyết định 51/2014/QĐ-UB ngày 31/12/2014, của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định giá đất năm 2015-2019 khu vực xã L1 và các xã khác của huyện A nên cần làm rõ xem các hợp đồng chuyển nhượng này có giả tạo nhằm mục đích trốn thuế hoặc che giấu các giao dịch khác không? Vì theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 398 Bộ luật dân sự năm 2015, thì giá chuyển nhượng là một trong các điều khoản chủ yếu của hợp đồng.

[2.6] Từ những chứng cứ đã phân tích và viện dẫn pháp luật nêu trên và có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức B và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền; quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020 ngày 27/5/2020 và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện A giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết nếu các đương sự có yêu cầu.

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Án phí sơ thẩm được xem xét khi vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức B.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020/DS-ST ngày 27/5/2020, của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đức B, bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lương Hoài Q, ông Nguyễn Huy V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân A, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đức B không phải chịu. Hoàn lại cho ông B 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0084093 ngày 19/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018 ngày 13/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa