

**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: 289/2022/DS-PT

Ngày: 09/5/2022

V/v: Tranh chấp HĐ ủy quyền, HĐ
chuyển nhượng QSD đất và Yêu cầu
hủy giấy chứng nhận QSD đất.

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Tô Chánh Trung

2/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Nguyễn Gia Viễn, Kiểm sát viên
cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong các ngày 29/4/2022 và ngày 09/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân
cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ
lý số 73/2018/TLPT-DS ngày 29/3/2018, về việc: “*Tranh chấp HĐ ủy quyền, HĐ
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”,
giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê K, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Tổ 44, ấp T, xã Q, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn H;

Địa chỉ: Số 121 LHP, thị trấn Ng, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có
mặt).

Bị đơn: Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Tổ 32, thôn B, xã B, huyện C, Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Có văn bản xin vắng mặt)

2/ Ông Huỳnh Ng, sinh năm 1971;

3/ Bà Đỗ Thị Thu L, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Tổ 5, ấp V, xã B, huyện C, Bà Rịa –Vũng Tàu.

4/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962;

5/ Bà Nguyễn Thị Kim Tr, sinh năm 1994;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tr: Bà Nguyễn Thị H1;

Cùng địa chỉ: 52 ĐBL, phường X, quận B, Tp.HCM (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim Tr:

Luật sư Lý Thị Ngọc H2 thuộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Biên Hùng - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (Có mặt).

Luật sư Nguyễn Văn C thuộc Văn phòng Luật sư Đức Chí Tâm – Chi nhánh 2 – Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (Có mặt).

6/ Ông Lê Ng1, sinh năm 1939; (Có mặt)

7/ Bà Lê Thị L1, sinh năm 1943;

Cùng địa chỉ: Tổ 44, ấp T, xã Q, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

8/ Văn phòng công chứng M, huyện C.

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Lê Minh Đ (Có VB xin vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Đào Quang D, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ 19, Ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Ông Huỳnh Ng, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Kim Tr là những người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn ông Lê K do ông Đỗ Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28/7/2012, ông Lê K vay của bà Hoàng Thị V 30.000.000đồng, lãi suất 600.000đồng/tháng, thỏa thuận đến ngày 28/3/2013 ông K sẽ trả nợ. Ông K có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BG 614296 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp cho ông K ngày 30/8/2011. Ông K và bà V lập giấy tay “Giấy mượn tiền” đề ngày 28/7/2012 có chữ ký giữa ông và bà V.

Đến ngày 14/8/2012, bà V gọi cho ông K và nói: Để đảm bảo việc vay mượn số tiền trên thì ông K phải ra Văn phòng công chứng (VPCC) M ký vào hợp đồng đảm bảo tức là hợp đồng ủy quyền đề ngày 14/8/2012, nội dung ủy quyền thì ông K không rõ. Vì ông K tin tưởng hai bên có lập giấy tay vay mượn tiền, hai bên thỏa thuận đến ngày 28/3/2013 sẽ trả nợ nên ông K đã ký vào hợp đồng trên mà không biết nội dung trong hợp đồng.

Ông K đã trả lãi cho bà V khoảng 1.800.000đồng/03 tháng lãi kể từ ngày 28/7/2012, khoảng cuối năm 2012 ông K có vào nhà bà V để trả hết nợ và chuộc lại GCNQSD nhưng bà V nói GCNQSD đất bà V gửi cho chị của bà V đã đi nước ngoài, bà V hứa khi nào chị về nước thì bà V sẽ lấy GCNQSD đất trả cho ông K, ông K về chờ khi nào có giấy GCNQSD đất thì ông K sẽ trả hết nợ cho bà V.

Tháng 01/2013, bà V vào nhà ông K lấy tiền lãi 600.000đồng. Khoảng nửa tháng sau, ông Ng vào nhà ông K và thông báo đã mua đất của ông K từ bà V, lúc này gia đình ông K mới biết bà V đã bán đất của ông K cho người khác. Khi gia đình ông K biết thì gia đình ông K đã làm đơn tố cáo bà V ra cơ quan Công an. Tháng 4/2013, ông K đã khởi kiện ra Tòa án.

Hiện nay, theo các giấy tờ thì ông K được biết thừa đất của ông K đã bị ông Ng, bà L chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Kim Tr.

Ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu hủy GCNQSD đất số BR-276121 do UBND huyện C cấp ngày 20/11/2013 cho ông Ng và bà L. Ngày 09/7/2014, Văn phòng đăng ký QSD đất xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Tr.

Đề nghị Tòa án tuyên bố các văn bản sau là vô hiệu:

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do ông K ủy quyền cho bà V ký chuyển nhượng cho ông Ng và bà L đã được VPCC M công chứng ngày 16/8/2012.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Ng, bà L và bà Tr đã được VPCC M công chứng ngày 17/6/2014.

Với lý do: Ông K vay tiền của bà V, để đảm bảo khoản vay bà V yêu cầu ông K ký vào hợp đồng ủy quyền nhưng ông K không biết nội dung ủy quyền cho bán đất, đây là hợp đồng giả cách. Năm 2005, ông K bị tai nạn giao thông bị chấn thương sọ não dẫn đến rối loạn hành vi, giảm trí nhớ, ông K đã đi giám định có kết luận giám định của Trung Tâm giám định pháp y tâm thần ngày 11/9/2014 kết luận: ông K bị hạn chế năng lực hành vi dân sự trước, trong và sau khi ký hợp đồng ủy quyền. Do đó, hợp đồng ủy quyền đề ngày 14/8/2012 được lập giữa ông K và bà V ở thời điểm ông K không nhận thức được, đây là lừa dối.

Cuối năm 2013, gia đình ông K đã có văn bản ngăn chặn việc chuyển dịch tài sản trên. Sau khi biết được bà V đã chuyển nhượng đất cho ông Ng, bà L nên năm 2014 gia đình ông K tiếp tục có văn bản ngăn chặn nhưng không hiểu sao đất đang tranh chấp nhưng cơ quan nhà nước đã chuyển nhượng cho bà Tr, hiện ông K và cha mẹ ông K vẫn sống trên đất từ trước đó cho đến nay.

Nguyên đơn đồng ý với biên bản định giá ngày 28/4/2017 và trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Châu Đức lập ngày 27/5/2014.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn bà Hoàng Thị V trình bày:

Ông K mượn bà V 30.000.000đồng có viết giấy, trong giấy mượn tiền có nội dung ông K cầm cho bà V một GCNQSD đất, đất có diện tích 9.304m² thửa số 259, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã Quảng Thành, huyện Châu Đức cấp ngày 30/8/2011 cho ông K, Giấy mượn tiền bà V là người đang giữ, giấy mượn tiền mà ông Ng1 (cha ông K) nộp cho Tòa án không phải giấy mượn tiền do bà V ký những nội dung giấy mượn tiền bà đang giữ có nội dung như nhau.

Đồng thời ông K và bà V có lập hợp đồng ủy quyền. Bên ủy quyền ông K ủy quyền cho bà V công chứng ngày 14/8/2012, Hợp đồng được lập hoàn toàn tự nguyện, nội dung ghi trong hợp đồng rõ ràng. Khi lập hợp đồng ông K là người bình thường. Mục đích ông K làm hợp đồng ủy quyền cho bà V là để ràng buộc ông K có trách nhiệm đối với số tiền 30.000.000đồng mà ông K vay của bà V.

Gia đình ông K cho rằng khi ký hợp đồng ủy quyền vì ông K bị tai nạn giao thông gây chấn thương sọ não nên bị rối loạn hành vi, giảm trí nhớ, không kiểm soát được hành vi nên bị lừa để ký hợp đồng ủy quyền là không đúng, vì hợp đồng được thực hiện tại phòng công chứng, ông K đã đọc hợp đồng và ký vào hợp đồng. Khi ký hợp đồng có bà V, ông K, ông Đ (công chứng viên) đều có mặt và ký ngay tại phòng công chứng. Khi ký hợp đồng ông K cung cấp giấy chứng nhận độc thân. Ông K ủy quyền cho bà V được quyền chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, vay vốn ngân hàng, quản lý và sử dụng đất 9.304m² của ông K.

Ngày 16/8/2012, bà V mượn của ông Huỳnh Ng 160.000.000đồng và bà V lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (HĐCNQSD) đất diện tích 9.304m² của ông K cho ông Ng được công chứng tại VPCC M. Hợp đồng này thực hiện với mục đích để ràng buộc bà V có trách nhiệm đối với số tiền 160.000.000đồng mà bà V mượn của ông Ng chứ không phải thực chất mục đích bà V chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Ng.

Bà V đồng ý trả cho ông Ng số tiền 160.000.000đồng, ông K nhận lại đất để sử dụng, ông K trả cho bà V 30.000.000đồng và mức lãi 600.000đồng/tháng.

Theo đơn vào lời khai của phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ng, bà Đỗ Thị Thu L trình bày:

Vợ chồng ông Ng không có quan hệ gì với bà V. Ông Ng và bà L mua của bà V 9.304m² đất, giá là 400.000.000đồng đã thanh toán tiền đầy đủ cho bà V, khi giao nhận tiền thì các bên không lập biên bản giao nhận. Bà V trực tiếp nhận tiền tại VPCC M, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 20/11/2013, vợ chồng ông bà đã được UBND huyện C cấp GCNQSD đất. Sau khi sang tên đất, bà V có gặp vợ chồng ông bà nói ông K muốn chuộc lại

đất thì ông Ng bà L đồng ý, sau nhiều lần hẹn nhưng bên bà V không giao tiền chuộc. Nên năm 2014, ông bà đã chuyển nhượng đất cho bà Tr. Ông Ng bà L đã nhận đủ 400.000.000đồng của bà Tr và bà H1 (bà H1 là mẹ của bà Tr) và đã sang tên cho bà Tr đứng tên. Bà V đã giao đất cho vợ chồng ông Ng, nhưng ông chưa đầu tư thu hoạch gì trên đất và sau đó đã chuyển nhượng đất cho bà Tr.

Ông Ng xác nhận trình bày của bà V không đúng, vì ông không cho bà V mượn 160.000.000đồng, không có việc để đảm bảo khoản vay mà bà V đã ủy quyền chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất 9.304m² trên.

Thời điểm vợ chồng ông Ng đứng tên QSD đất 9.304m² và khi chuyển nhượng đất cho bà Tr thì vợ chồng ông không biết được đất đang tranh chấp và ông bà chưa nhận được văn bản nào của nhà nước về việc ngăn chặn không cho chuyển nhượng đất cho người khác.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông Ng không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng ông Ng. Ông Ng đồng ý với biên bản định giá ngày 28/4/2017 và trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Châu Đức lập ngày 27/5/2014.

Theo đơn vào lời khai của phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Kim Tr trình bày:

Năm 2014, bà H1 mua của ông Ng, bà L 9.304m² đất tại xã Quảng Thành, huyện Châu Đức, tỉnh BR-VT giá là 400.000.000đồng. Bà H1 đã thanh toán đủ 400.000.000đồng cho ông Ng, bà L.

Ông Đào Quang D là người em kết nghĩa của bà H1 thay mặt bà giao dịch thỏa thuận mua đất với ông Ng. Bà H1, bà Tr không trực tiếp giao dịch mua đất, hiện nay đang tranh chấp nên không biết có tài sản gì trên đất. Bà H1 là người mua đất nhưng để cho con gái là bà Tr đứng tên. Vì đất đang tranh chấp nên Bà H1, bà Tr chưa nhận đất và Bà H1, bà Tr chưa đầu tư gì trên đất.

Bà H1, bà Tr có ủy quyền cho ông Trần Minh Đ1 quản lý, chăm sóc, thu hoạch hoa màu trên đất, nhưng thực tế do bận công việc nên ông Đ1 không quản lý, chăm sóc, thu hoạch hoa màu và đã trả lại đất cho Bà H1, bà Tr. Bà H1, bà Tr và ông Đ1 đã chấm dứt hợp đồng ủy quyền.

Sau khi sang tên đất thì khoảng vài tháng sau bà H1 mới biết đất đang tranh chấp tại Tòa án. Bà H1, bà Tr xác nhận khi mua đất bà không biết được đất đang tranh chấp. Nếu biết thì bà đã không mua.

Bà Tr có đơn yêu cầu độc lập ngày 03/8/2017 yêu cầu công nhận HĐCNQSD đất ngày 17/6/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Ng, bà L với bên nhận chuyển nhượng bà Tr có chứng nhận của VPCC M và đã hoàn tất đăng ký tại

Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Châu Đức ngày 09/7/2014 là đúng pháp luật. Buộc ông Ng, bà L và người chiếm giữ đất trái pháp luật là ông Lê Ng1, Lê K, bà Lê Thị L1 phải bàn giao thửa đất trên cho bà Tr. Bà đồng ý với biên bản định giá ngày 28/4/2017 và trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Châu Đức lập ngày 27/5/2014.

Theo đơn vào lời khai của phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ng1, bà Lê Thị L1 trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi cho con trai ông bà là Lê K do K bị tai nạn giao thông chấn thương sọ não, hạn chế năng lực hành vi dân sự nên bị lừa dối chiếm đoạt đất. Ông Ng1, bà L1 đồng ý với biên bản định giá ngày 28/4/2017 và trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Châu Đức lập ngày 27/5/2014.

Theo đơn vào lời khai của phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng M trình bày:

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo đơn vào lời khai của phía người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện C trình bày:

Đất tranh chấp thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 24 xã Quảng Thành, huyện Châu Đức được UBND huyện C cấp GCNQSD đất cho ông Lê Ng1 ngày 27/3/2000.

Năm 2011, ông Ng1 tặng cho quyền sử dụng đất này cho con là Lê K và đến năm 2012, ông Lê K đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ng và vợ bà Đỗ Thị Thu L. Đến ngày 09/7/2014, bà Nguyễn Thị Kim Tr được Văn phòng đăng ký QSD đất chỉnh lý xác nhận tên chủ sử dụng đất tại trang 03 giấy chứng nhận số 276121 sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng của ông Ng, bà L; Đến nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động về QSD đất nào liên quan đến giấy chứng nhận này.

Việc cấp GCNQSD đất cho ông Ng1 trước đây và quá trình giải quyết hồ sơ tặng cho, chuyển nhượng QSD đất giữa các bên đều được cơ quan nhà nước thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục. Do đó, UBND huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Đào Quang D trình bày:

Ông D và bà H1 là chị em kết nghĩa, ông không quen biết gì ông Ng, bà L. Qua giới thiệu, ông biết ông Ng muốn bán 9.304m² đất nên ông thay mặt cho bà H1 đi xem vị trí nhà đất, thỏa thuận mua bán đất với ông Ng, bà L. Sau khi xem nhà đất và kiểm tra tính pháp lý của nhà đất nên ông đã thông báo với bà H1 biết,

bà H1 đồng ý mua 400.000.000đồng và đã trả đủ cho ông Ng. Bà H1 đã để cho con gái là bà Nguyễn Thị Kim Tr đứng tên chủ quyền đất.

Trong quá trình mua bán đất với ông Ng có những lần Ông D vào xem đất để xác định vị trí đất, nhưng khi vào thì không có ai ở nhà. Sau khi ông Ng sang tên đất cho bà Tr thì ông có vào đất 03 lần, trong đó có lần ông dẫn anh nhân viên của Ngân hàng ACB để vào chụp hình, xem hiện trạng đất để bà H1 thế chấp vay tiền ngân hàng và ông có gặp một số người hái tiêu nhưng không ai có ý kiến gì. Những lần còn lại thì ông có vào nhưng không gặp ai.

Sau này, ông được bà H1 thông báo đất đã mua của ông Ng đang tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, thì Ông D nói với bà H1 gặp gia đình ông K để có thể hỗ trợ thêm và đề nghị gia đình ông K giao trả nhà đất cho Bà H1, nhưng ông Ng1 nói để Tòa án giải quyết. Sau đó, ông và bà H1 đã ra về và Tòa án giải quyết cho đến nay, ông không biết gì thêm. Do bận công việc Ông D đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 34/2017/DS-ST ngày 02/11/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận khởi kiện của ông Lê K tuyên bố các văn bản sau là vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê K và bà Hoàng Thị V được Văn phòng công chứng M công chứng ngày 14/8/2012, số công chứng 541 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê K ủy quyền cho Hoàng Thị V ký chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ng và bà Đỗ Thị Thu L đã được Văn phòng công chứng M công chứng ngày 16/8/2012, số công chứng 1369 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ng, bà Đỗ Thị Thu L và bà Nguyễn Thị Kim Tr đã được Văn phòng công chứng M công chứng ngày 17/6/2014, số công chứng 1160 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số BR 276121 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/11/2013 cho ông Huỳnh Ng và bà Đỗ Thị Thu L, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Tr ngày 09/7/2014.

Về thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu thì do các đương sự không yêu cầu, nên không xem xét giải quyết. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có yêu cầu bằng một vụ án khác.

2/ Ông Lê K được quyền sử dụng 9.304m² đất trong đó có 100m² đất thổ cư và 9.204m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 259 tờ bản đồ số 24 xã Quảng

Thành, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Ông K có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Tr về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ng, bà Đỗ Thị Thu L và bà Nguyễn Thị Kim Tr đã được Văn phòng công chứng M công chứng ngày 07/6/2014, số công chứng 1160 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim Tr về việc buộc ông Ng, bà L và ông Lê K, Lê Ng1, bà Lê Thị L1 phải bàn giao 9.304m² đất thuộc thửa số 259 bản đồ số 24 xã Quảng Thành, huyện Châu Đức cho bà Nguyễn Thị Kim Tr.

4/ Buộc ông Lê K phải trả cho bà Hoàng Thị V là 19.519.000đồng tiền lãi và 30.000.000đồng tiền gốc, tổng cộng là 49.519.000đồng.

5/ Buộc bà Hoàng Thị V phải trả cho ông Huỳnh Ng và bà Đỗ Thị Thu L là 160.000.000đồng.

6/ Buộc ông Huỳnh Ng và bà Đỗ Thị Thu L phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim Tr 400.000.000đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, lệ phí Tòa án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 08/11/2017, Ông Huỳnh Ng, bà Nguyễn Thị Kim Tr, Nguyễn Thị H1 làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, đề nghị phúc xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng không nhất thiết có hạn chế hành vi năng lực dân sự hay không, vụ án này khi thụ lý thì giao dịch giữa ông Ng, bà Tr chưa xảy ra nên không thể gọi là quan hệ giao dịch dân sự ngay tình của người thứ 3 được. Các bên đều đã biết có tranh chấp, phía bà Tr mua nhưng không vào xem đất đây là lỗi của phía người mua. Ông K đã lập thủ tục ủy quyền không đúng ý chí của ông, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy đối với hợp đồng ủy quyền nêu trên là đúng quy định pháp luật, từ đó hủy các hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Tr có bà Nguyễn Thị H1 là đại diện và luật sư của bà Tr cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lê K bị hạn chế năng lực hành vi dân sự là chưa đúng quy định pháp luật, vì tại Quyết định giải quyết việc dân sự của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức trước đó đã không chấp nhận yêu cầu tuyên bố ông Lê K bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, do ông K hoàn toàn có năng lực hành vi dân sự theo luật định.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông K bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, nhưng lại đồng ý cho ông K ủy quyền cho ông H là đã mâu thuẫn với chính phần nhận định cũng như phần thủ tục trong bản án sơ thẩm. Cấp sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai của ông K và bà V là chưa phù hợp vì xuyên suốt quá trình giao dịch đều thể hiện có căn cứ pháp lý như được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

Lời khai của bà V và ông K là không đúng với sự thật, sơ thẩm đã căn cứ lời khai không đúng sự thật để hủy hợp đồng ủy quyền, từ đó hủy các hợp đồng chuyển dịch tài sản của bà Tr là chưa đúng với thực tế cũng như chưa phù hợp với quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện chuyển nhượng thì phía người mua đã được cấp giấy chứng nhận và đã được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật phần biến động theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận đối với các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định. Về nội dung đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên người kháng cáo và luật sư đã nêu lên những luận cứ cho rằng ông K vẫn còn năng lực hành vi dân sự, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Ng, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Kim Tr làm trong hạn luật định nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] *Về nội dung giải quyết kháng cáo:*

Nguồn gốc đất mà các bên đương sự yêu cầu giải quyết tranh chấp thuộc thửa 259 tách ra thành thửa số 05 tờ bản đồ số 24 xã Quảng Thành, huyện Châu Đức, được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận vào ngày 27/3/2000 cho ông Lê Ng1.

Năm 2011, ông Lê Ng1 đã tặng cho con ruột là ông Lê K diện tích 9.304m² theo giấy chứng nhận nêu trên, trong đó có 100m² thổ cư, từ năm 2011 đến nay ông Lê Ng1, bà Lê Thị L1 và con là Lê K đang trực tiếp quản lý phần đất này.

[2.1] Xét đối với yêu cầu đòi hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê K và bà Hoàng Thị V được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng M vào ngày 14/8/2012:

Ngày 28/7/2012, ông K có vay của bà V 30.000.000 đồng lãi suất 2%/tháng thời hạn trả là 28/3/2013 có lập giấy mượn tiền đề ngày 28/7/2012, ông K cho rằng có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.304m² nêu trên cho bà V, khi ông K trả tiền thì bà V phải trả lại giấy chứng nhận trên.

Ngày 14/8/2012, ông Lê K ký hợp đồng ủy quyền cho bà V có nội dung ủy quyền cho bà V được toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng công chứng M. Ông K cho rằng thời gian này ông bị hạn chế năng lực hành vi dân sự do ông bị tai nạn giao thông nên yêu cầu hủy các giao dịch dân sự về ủy quyền đối với bà V, do không đúng ý chí của ông.

Tại Biên bản giám định sức khỏe tinh thần ngày 16/4/2013 của Trung tâm giám định pháp y tâm thần thuộc Sở Y tế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, kết luận: Ông Lê K bị rối loạn hành vi sau chấn thương sọ não, giảm trí nhớ và hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Tại Quyết định giải quyết việc Dân sự số 10/2016/QĐ-DSST ngày 31/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên bố: Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ng1, về việc yêu cầu tuyên bố ông Lê K hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Như vậy, tại thời điểm ông Lê K thực hiện giao dịch lập hợp đồng ủy quyền cho bà Hoàng Thị V, đến nay thì ông Lê K vẫn chưa bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông K hạn chế năng lực hành vi dân sự để hủy hợp đồng ủy quyền với bà V là chưa đúng với quy định của pháp luật, vì Quyết định giải quyết việc dân sự của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, có nội dung không chấp nhận yêu cầu đòi tuyên bố ông Lê K bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, quyết định trên đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Khi Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông K bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận việc ông Lê K đứng ra khởi kiện với tư cách nguyên đơn để tham gia tố tụng không có người giám hộ là cũng chưa phù hợp với các quy định pháp luật tố tụng về người giám hộ đối với người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo Bộ Luật tố tụng Dân sự. Do đó có cơ sở xác định ông Lê K thực hiện các giao dịch dân sự với bà V là đúng ý chí của ông K.

Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu ông Lê K thực hiện việc giám định sức khỏe tâm thần theo luật định, nhưng ông K không đồng ý thực hiện đối với Quyết định trưng cầu giám định của Tòa án cấp phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê K và cha của ông K là ông Lê Ng1 cũng xác định ông K hiện nay vẫn sinh hoạt và lao động bình thường, nên không đồng ý việc giám định.

[2.2] Xét đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị V với ông Huỳnh Ng, bà Đỗ Thị Thu L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ng, bà Đỗ Thị Thu L với bà Nguyễn Thị Kim Tr:

Các hợp đồng trên được thực hiện tại Cơ quan Công chứng và được chứng thực hợp pháp theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR276121 ngày 20/11/2013 cho ông Huỳnh Ng và bà Đỗ Thị Thu L và sau đó Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức đã cập nhật biến động ngày 09/7/2014 sang tên bà Nguyễn Thị Kim Tr, việc cấp giấy chứng nhận và cập nhật biến động nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã hủy giấy chứng nhận và hủy các hợp đồng nêu trên là chưa phù hợp, do đó có cơ sở sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[2.3] Trong vụ tranh chấp này phía nguyên đơn không có tranh chấp về hợp đồng vay tài sản và cũng không tranh chấp về yêu cầu đòi lại giá trị của tài sản được ủy quyền, nếu ông Lê K cho rằng quyền lợi mình bị thiệt hại thì có quyền khởi kiện để tranh chấp hợp đồng vay nợ hoặc đòi lại giá trị tài sản bằng một vụ kiện khác, theo quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Lê K phải chịu 800.000 đồng án phí theo luật định.

[4] *Án phí dân sự phúc thẩm:* Những người kháng cáo không phải chịu theo luật định.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Ng, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Kim Tr. Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 25, 33, 35, 37, 79 Bộ Luật tố tụng Dân sự; Áp dụng các Điều 129, 130, 132, 137, 122, 138, 476 Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai; Áp dụng Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết về án phí lệ phí; Áp dụng Luật thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê K về việc đòi tuyên bố các văn bản sau đây vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê K và bà Hoàng Thị V, được chứng thực tại Văn phòng công chứng M số 541 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/2/2012.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê K ủy quyền cho bà Hoàng Thị V ký chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ng và bà Đỗ Thị Thu L, được chứng thực tại Văn phòng công chứng M số 1369 quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2012.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Ng, bà Đỗ Thị Thu L ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Tr, được chứng thực tại Văn phòng công chứng M số 1160 quyền 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2014.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê K về việc đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR276121 do Ủy ban C cấp ngày 20/11/2013 cho ông Huỳnh Ng, bà Đỗ Thị Thu L và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức cập nhật biến động cho bà Tr ngày 09/7/2014.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim Tr.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 9.304m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR276121 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/11/2013 cho ông Huỳnh Ng, bà Đỗ Thị Thu L và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức cập nhật biến động cho bà Tr ngày 09/7/2014.

Buộc ông Lê K và những người đang quản lý diện tích đất nêu trên phải giao lại diện tích đất 9.304m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim Tr, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Về chi phí giám định tài sản: Ông Lê K chịu số tiền 4.000.000đồng, ông K đã nộp xong.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê K phải nộp số tiền 800.000đồng, được khấu trừ số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí DSST theo Biên lai thu số 019921 ngày 11/6/2013 của Chi Cục Thi hành án huyện Châu Đức và số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo Biên lai thu số 0005724 ngày 14/7/2017 của Cục Thi hành án tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Như vậy, ông Lê K còn phải nộp tiếp số tiền 300.000đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim Tr số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí DSST theo Biên lai thu số 0005749 ngày 08/8/2017 của Cục Thi hành án tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ng, Bà H1, bà Tr không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim Tr, bà Nguyễn Thị H1, ông Huỳnh Ng mỗi người số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo các Biên lai thu số 0003537 ngày 13/11/2017, số 0007752 ngày 22/11/2017 và số 0003538 ngày 13/11/2017 đều của Cục Thi hành án tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7/ Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BR-VT.
- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh BR-VT.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

LÊ HOÀNG TẤN