

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 345/2018/DS-PT

Ngày 30-11-2018

*“V/v tranh chấp QSDĐ, yêu cầu tuyên
bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền
và hủy giấy CNQSDĐ”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quán

Các Thẩm phán: Ông Hồ Chí Tâm

Bà Trịnh Thị Phúc

Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 260/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng ủy quyền, 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 65/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C có kháng cáo của đương sự.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 284/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2018, giữa:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Ch, sinh năm: 1953;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Long H, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ch: Anh Vũ Hoàng N, sinh năm 1990; Địa chỉ: 4.6 Chung cư 24B đường D5, P. 25, quận BT, Tp. HCM (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2018).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị X, sinh năm: 1951;

Địa chỉ: Số 223 Nguyễn B, P. 2, Q.5, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Lê Tấn T, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp 2/5, xã Long H, huyện C, tỉnh L. (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 12 năm 2016).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm: 1981;
2. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1983;
3. Chị Nguyễn Kim Th, sinh năm: 1991;

Cùng địa chỉ: Tổ 06, ấp 1, xã Long H, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Th: Anh Nguyễn Văn U'. (Văn bản ủy quyền ngày 08/8/2018).

4. Ông Trần Tử H, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Số 147 Trần B Tr, P.2, Q.5, Tp. HCM.

5. Văn phòng Công chứng N (trước đây là Văn phòng Công chứng C);

Địa chỉ: Số 13, đường Nguyễn Th B, ấp Hòa Th 1, xã TB, huyện C, tỉnh L.

6. Phòng Công chứng số 1, TP. HCM

Địa chỉ: Số 97 Pasteur, phường BN, Q.1, Tp.HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí H – Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồ Ph V – Công chứng viên.

7. Ban Quản lý Dự án Đầu tư – Xây dựng huyện C;

Địa chỉ: Ấp Hòa Th 1, xã TB, huyện C, tỉnh L.

8. Công ty cổ phần Long H;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Long H, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hồng S – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Th Nh A – Phó TGĐ

9. Ủy ban nhân dân huyện C;

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Th – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà *Trần Thị X* do ông *Lê Tấn T* đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 21 tháng 3 năm 2011, bà *Lê Thị Ch* có ủy quyền cho ông *Trần Tử H* được quyền thay mặt và nhân danh bà *Ch* trông nom, xin chuyển mục đích, thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 1653. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất, ông *H* được quyền thay mặt bà *Ch* và nhân danh bà thương lượng, nhận tiền đền bù, giải tỏa hoặc nền tái định của thửa đất 1653, tờ bản đồ số 04, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã Long H, huyện C, tỉnh L. Ngày 19 tháng 9 năm 2013, ông *Trần Tử H*

có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị X thửa đất 1653 diện tích đất 5.597m² nói trên, giá 200.000.000 đồng/1.000m². Bà X đã giao đủ tiền cho ông H tại Văn phòng công chứng C. Ông H đã giao đất cho bà X, bà X làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2013. Do đất bà X nhận chuyển nhượng hợp pháp nhưng bà Ch chiếm giữ nên bà Xuân khởi kiện yêu cầu buộc bà Ch phải trả lại diện tích đất 5.597m², thuộc thửa đất 1653, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp 1, xã Long H, huyện C, tỉnh L. Buộc bà Ch tháo dỡ, di dời nhà tạm trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà X.

Do thửa đất số 1653 đã bị Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C ra Quyết định thu hồi giao cho Công ty cổ phần Long H làm chủ đầu tư dự án Khu công nghiệp Long H nên bà Trần Thị X được nhận các khoản hỗ trợ, theo Quyết định về việc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất (QSĐĐ), tài sản trên đất. Vì vậy, tại phiên tòa ông T đại diện cho bà X rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Ch phải trả lại cho bà X diện tích đất 5.597m², thuộc thửa đất 1653 và tháo dỡ, di dời nhà tạm trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà Xuân.

Bà Lê Thị Ch do ông Nguyễn Văn U đại diện trình bày: Bà Lê Thị Ch không có ủy quyền để cho ông Trần Tử H chuyển nhượng thửa đất số 1653 nên không biết việc ông Hải chuyển nhượng lại đất cho bà Trần Thị X. Đến cuối năm 2016, bà X đào ao để nuôi tôm trên thửa đất số 1653. Cùng năm này, bà Ch cho người con là Nguyễn Văn Th ra làm nhà tạm trên thửa đất 1745, liền kề thửa đất 1653 và cùng nâng nền toàn bộ diện tích làm nhà hơn 50m².

Bà Ch không đồng ý với yêu cầu của bà X về việc buộc bà Ch phải trả lại diện tích đất 5.597m², thuộc thửa đất 1653, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp 1, xã Long H và tháo dỡ, di dời nhà tạm làm trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà X. Tại phiên tòa đại diện bà X có yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thì ông không có ý kiến gì về việc rút đơn của bà X.

Bà Ch vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2011, tại Phòng Công chứng số 1, Tp. HCM; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/9/2013, tại Văn phòng Công chứng C và hủy giấy chứng nhận QSĐĐ số BQ 482404, đối với thửa đất số 1653 cấp cho bà Trần Thị X ngày 03/10/2013.

Ngày 27/3/2017, bà Trần Thị X khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 31/3/2017, Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án.

Ngày 26/5/2017, bà Lê Thị Ch có yêu cầu phản tố

Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã áp dụng khoản 9, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35;

điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 581, Điều 586, Điều 697, Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 26, 62, 67 và Điều 68 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 18, Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X đối với bà Lê Thị Ch.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Ch phải trả lại cho bà X diện tích đất 5.597m², thuộc thửa đất 1653, loại đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp 1, xã Long Hậu, huyện C, tỉnh L và tháo dỡ, di dời nhà tạm trên đất để trả lại đất cho bà X.

Không chấp nhận đơn phản tố của bà Lê Thị Ch về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 03 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/3/2011, tại Phòng Công chứng số 1, Tp. HCM, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC – SCC/HĐGD ngày 19/9/2013, tại Văn phòng Công chứng C và hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BQ 482404, đối với thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 04, loại đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp 1, xã Long H, huyện C, tỉnh L, đứng tên bà Trần Thị X ngày 03/10/2013.

Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc: Bà Trần Thị X đã nộp xong nên không xét đến.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Ch phải chịu 600.000đ. Do bà Ch thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà Ch không phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị X số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008744 ngày 31/3/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh L.

Ngoài ra án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20/9/2018, bà Lê Thị Ch kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn phản tố vẫn giữ nguyên yêu cầu và không rút kháng cáo.

Anh Võ Hoàng N đại diện bà Lê Thị Ch yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242 ngày 21/3/2011, tại Phòng Công chứng số 1, Tp. HCM; vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383 ngày 19/9/2013 tại Văn phòng Công chứng C và hủy giấy chứng nhận QSDĐ số BQ

482404, đối với thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 4 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trần Thị X ngày 03/10/2013.

Căn cứ đề đại diện bà Ch đưa ra là hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 21/3/2011 không đúng quy định tại Điều 37 Luật Công chứng 2006. Vì quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp 1, xã Long H nhưng công chứng tại thành phố Hồ Chí Minh trong khi điều luật chỉ cho phép công chứng giao dịch về bất động sản trên phạm vi tỉnh, thành phố nơi Văn phòng công chứng có trụ sở. Thời điểm hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng đất thửa đất 1653, tờ bản đồ số 4 đã bị Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc thu hồi tại Quyết định số 15295/QĐ-UBND ngày 31/12/2007. Ông Hải, ông Tài trình bày do thửa đất này bà Chính đã chuyển nhượng cho ông Hải nhưng do đất đã bị thu hồi giao cho Công ty TNHH T, không sang tên được nên việc ủy quyền nhằm hợp thức hóa quyền lợi cho ông Tài. Như vậy, đây là một giao dịch giả tạo, che dấu giao dịch khác theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 phải bị vô hiệu. Ngoài ra, hợp đồng ủy quyền có dấu hiệu bị lừa dối theo Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015 nên đề nghị vô hiệu. Như vậy, do hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ từ thời điểm xác lập nên việc ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X cũng bị vô hiệu. Căn cứ Khoản 1 Điều 145 Bộ luật Dân sự 2005, ông H không có quyền xác lập hợp đồng chuyển nhượng nên bà Ch không phát sinh nghĩa vụ với bà X. Theo điểm d khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất chỉ có quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không tranh chấp. Ở đây chưa có căn cứ Ủy ban nhân dân tỉnh Long An thu hồi giấy chứng nhận đầu tư của Công ty T còn quyền sử dụng đất đã giao lại cho bà Ch hay chưa. Từ đó, đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 004383 ngày 19/9/2013 và hủy các quyết định hành chính của Ủy ban nhân dân huyện C có liên quan như: Quyết định 1090 ngày 30/3/2017, Quyết định 1198 ngày 10/4/2017, Quyết định 10681 ngày 26/7/2017 đều của Ủy ban nhân dân huyện C. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà X trên cơ sở hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng chuyển nhượng đã bị hủy nên đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, thẩm quyền giải quyết vụ án phải thuộc cấp tỉnh. Việc Tòa án cấp huyện giải quyết là không đúng thẩm quyền. Mặt khác, quyền sử dụng đất bà Ch đứng tên là tài sản được tạo lập chung với ông Th, ông Th chết phải đưa đầy đủ các con của bà Ch và ông Th vào tham gia tố tụng mới đảm bảo quyền lợi của các thừa kế.

Ông Lê Tấn T đại diện cho bà Trần Thị X không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ch. Các bên đều biết thửa đất 1653 đã bị thu hồi giao cho Công ty T nên thống nhất lập hợp đồng dạng ủy quyền. Thực chất là chuyển nhượng và ông H có trả tiền cho anh K và bà Ch số tiền 800.000.000đ. Tháng 3/2013, Ủy ban nhân dân huyện thu hồi Quyết định thu hồi đất của bà Ch giao cho Công ty T. Đến tháng

9/2013, ông H mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X căn cứ hợp đồng ủy quyền năm 2011. Việc chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp và bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phía đại diện của bà Ch yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, ông không đồng ý. Vì không đồng ý hủy hợp đồng nên không đặt ra việc giải quyết số tiền đã đưa cho ông H.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Đương sự vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt, đề nghị vẫn xét xử.

Về nội dung kháng cáo: Hợp đồng ủy quyền năm 2011 liên quan đến thửa đất 1653 đã bị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giao cho Công ty T lập khu công nghiệp nhưng các bên vẫn hợp đồng ủy quyền cho ông H được chuyển nhượng. Dù năm 2013 việc giao đất thửa 1653 cho Công ty T đã bị thu hồi nhưng ông H căn cứ hợp đồng ủy quyền năm 2011 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X là không đúng quy định của pháp luật. Nếu như sau khi có quyết định thu hồi đất giao cho công ty T, bà Ch hợp đồng ủy quyền lại cho ông H khi đó việc chuyển nhượng sẽ hợp pháp. Chính việc ủy quyền khi quyền sử dụng đất không còn của bà Ch nên bị vô hiệu, theo đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó cũng bị vô hiệu. Dẫn đến các quyết định hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất cũng cần được xem xét. Để vụ án được giải quyết toàn diện, đánh giá đúng bản chất các giao dịch và để giải quyết triệt để hậu quả khi hợp đồng vô hiệu. Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm giao về giải quyết lại đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Ch hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Các cá nhân, cơ quan có liên quan vắng mặt nhưng có đơn xin vắng hoặc có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm.

[2] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Ch kháng cáo phần bản án dân sự sơ thẩm bác yêu cầu của bà. Phía bà X không kháng cáo phần đình chỉ. Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án có kháng cáo.

[3] Về kháng cáo của bà Lê Thị Ch do Vũ Hoàng N đại diện.

[3.1] Thứ nhất, đối với hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242 ngày 21/3/2011 của Phòng Công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Ch trình bày trong biên bản hòa giải ngày 20/4/2017: “Lúc tôi lên phòng công chứng ở thành phố Hồ Chí Minh thời gian này đất của tôi đã bị nằm trong quy hoạch của công ty T” (BL 200). Tại Biên bản đối chất ngày 05/5/2017 anh Kết cũng trình bày: “Năm 2011 anh cùng mẹ (bà Ch) và ông T cùng bạn ông Tài có đi ô tô lên Phòng Công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh. Bà Ch ký giấy ủy quyền cho ông H được thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa 1653. Thực chất là mẹ anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, chứ không cầm hay thế chấp vì lúc đó đất nằm trong quy hoạch của công ty T. Do không làm thủ tục sang tên được nên bà Ch làm giấy ủy quyền cho ông Hải” (BL 198). Cũng tại biên bản đối chất ông Hải thừa nhận: “Năm 2011 bà Ch chuyển nhượng cho anh diện tích đất thửa 1653. Lúc đầu có làm giấy tay nhưng muốn bảo đảm nên vào tháng 3/2011 anh yêu cầu bà Ch, anh Kết lên phòng công chứng để bà Ch ký ủy quyền cho anh. Thực chất bà Ch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chứ không cầm hay thế chấp nhưng lúc đó đất nằm trong quy hoạch của công ty T không làm thủ tục sang tên được nên bà Ch làm giấy ủy quyền cho ông H” (BL 198).

Như vậy, các bên trong hợp đồng ủy quyền biết rất rõ thửa đất 1653 đã bị thu hồi giao cho Công ty T theo Quyết định số 15295/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện C nhưng vẫn thực hiện việc ủy quyền. Thời điểm ủy quyền bà Ch không còn đầy đủ những quyền năng của người được giao quyền sử dụng đất, đặc biệt là quyền chuyển nhượng đối với đất thửa 1653 là không được thỏa thuận thực hiện. Vì đối tượng ủy quyền là quyền sử dụng thửa đất 1653 không còn nằm trong sự định đoạt của bà Ch. Hợp đồng ủy quyền là sự hợp thức hóa cho việc chuyển giao quyền sử dụng đất, ông Hải cũng thừa nhận điều này, cho nên đại diện của Ch trình bày hợp đồng ủy quyền là hợp đồng giả tạo là có cơ sở. Hợp đồng giả tạo nên phải bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 như phía nguyên đơn đặt ra.

[3.2] Thứ hai, đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004383 ngày 19/9/2013 của Văn phòng công chứng C.

Xét dù thời điểm anh H và bà X lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2013 đã có Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi việc giao thửa đất 1653 cho Công ty T nhưng quyền sử dụng đất của bà Ch đã được trả lại cho bà Ch chưa và Ủy ban có chấp nhận cho bà Ch chuyển nhượng không? Vấn đề này chưa được làm rõ nhưng như đã nhận định, thời điểm ủy quyền cho ông H được quyền chuyển nhượng, quyền sử dụng đất của bà Ch đã bị thu hồi giao cho công ty T. Do đó, anh H căn cứ vào hợp đồng ủy quyền không đúng quy định của pháp luật để lập

hợp đồng chuyển nhượng đất và nhận tiền của bà X là không được pháp luật ghi nhận. Việc Ủy ban nhân dân huyện C chưa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Ch đã cho thấy Ủy ban thiếu kiểm tra trong việc cấp quyền sử dụng đất cho bà X. Án sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2011, bác yêu cầu phản tố của bà Chính xin hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và bà X là không xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ.

[3.3] Thứ ba, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/10/2013 bà Trần Thị X.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Xuân đối với thửa đất số 1653 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 19/9/2013 của Văn phòng công chứng huyện C. Dù hợp đồng này được công chứng hợp lệ nhưng chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng là ông H thực hiện việc ủy quyền không đúng quy định của pháp luật như nhận định ở mục [3.1] và [3.2] nên việc cấp giấy không đúng. Do đó, có căn cứ phải áp dụng khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 và Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 03/10/2013 đối với thửa đất số 1653 cho bà Trần Thị X.

[5] Tuy nhiên, tại “Đơn phản tố” ngày 26/5/2017 bà Ch trình bày: “Thực chất tôi chỉ có ý cầm cố thửa đất 1653 cho ông H để lấy tiền giúp đỡ con tôi là Nguyễn Văn K. Do tôi tuổi già, không biết chữ, thiếu hiểu biết, tin tưởng con nên bị ông H, ông T, ông T1 gạt ký hợp đồng ủy quyền, còn ký thêm di chúc số công chứng 007241...”. Tại biên bản hòa giải ngày 20/4/2017 bà Ch trình bày: Bà không có chuyển nhượng đất cho ông Hải nên không biết được việc ông Hải chuyển nhượng đất cho bà X. Giữa bà và ông H, ông T không có vay mượn tiền. Bà với ông T, con ruột tên Nguyễn Văn K cùng một vài người nữa có mặt tại Phòng công chứng thành phố Hồ Chí Minh. Bà Chính có ký điểm chỉ một giấy tờ gì đó và nhận một số tiền từ ông H hay ai đưa bà không nhớ. Anh K nói với bà đem thửa đất 1653 đi cầm lấy tiền nên việc nói chuyển nhượng bà không đồng ý.

[6] Biên bản đối chất ngày 05/5/2017, anh K thừa nhận bà Ch ký giấy ủy quyền cho ông H được thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa 1653. Thực chất là mẹ anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, chứ không cầm hay thế chấp vì lúc đó đất nằm trong quy hoạch của công ty Tây An. Do không làm thủ tục sang tên được nên bà Ch làm giấy ủy quyền cho ông H. Bà Ch nhận tiền. Trong phần bổ sung anh Kết ghi: Thực chất là anh bán nhưng mẹ anh không biết việc mua bán nhưng mẹ anh có ủy quyền và nhận tiền.

[7] Anh H thừa nhận: Thực chất bà Ch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chứ không cầm hay thế chấp nhưng lúc đó đất nằm trong quy hoạch của

công ty T không làm thủ tục sang tên được nên bà Ch làm giấy ủy quyền cho ông Hải. Bà Chính nhận tiền có con bà chứng kiến, anh T làm chứng. Nếu không có việc chuyển nhượng thì không thể có việc bà Ch ủy quyền cho người xa lạ như anh.

[8] Vì thế để có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng ủy quyền (theo các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà X cần làm rõ có hay không có việc anh Kết là người chuyển nhượng đất cho ông H nhưng làm thủ tục bà Ch ký ủy quyền như anh K trình bày. Trường hợp bà Ch chuyển nhượng đất cho ông H, bà Ch nhận bao nhiêu tiền cũng như ông H nhận của bà Xuân bao nhiêu tiền. Các bên liên quan có yêu cầu như thế nào trường hợp hủy các hợp đồng và xác định lỗi của các bên trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ đó giải quyết hậu quả của các hợp đồng mới bảo đảm quyền của các bên. Ngoài ra, bà Ch trình bày và cung cấp một “Di chúc” công chứng cùng ngày 21/3/2011 nội dung bà Ch để lại tài sản là thửa đất 1653 cho anh Trần Tử H được Phòng công chứng số 1, thành phố Hồ Chí Minh chứng thực. Vì sao vừa có hợp đồng ủy quyền vừa có di chúc cùng định đoạt thửa 1653. Trường hợp có liên quan thì cũng cần xem xét trong cùng một vụ án.

[9] Đối với các Quyết định hành chính có liên quan như: Quyết định 1090 ngày 30/3/2017, Quyết định 1198 ngày 10/4/2017, Quyết định 10681 ngày 26/7/2017 đều của Ủy ban nhân dân huyện C đương sự không đặt ra ở cấp sơ thẩm nhưng khi kháng cáo đương sự có đặt ra.

Xét các quyết định này có liên quan đến thửa đất 1653 bị thu hồi đang tranh chấp nên trường hợp hủy giấy cấp cho bà X cần xem các quyết định hành chính có liên quan này trong cùng một vụ án để vụ án được giải quyết được triệt để.

[10] Với những vấn đề nêu ra tại mục [5], [6], [7], [8], cấp phúc thẩm không thể bổ sung được và để đảm bảo xét xử sơ thẩm và phúc thẩm quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, cần hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[11] Ngoài ra, khi xét xử lại cần lưu ý về hình thức bản án. Trong phần nội dung vụ án, bản án sơ thẩm thực hiện không đúng theo hướng dẫn tại Mẫu số 52-DS về cách viết bản án dân sự sơ thẩm của Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 03/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Phần tóm tắt án không đầy đủ tình tiết nội dung của vụ án, thiếu trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phần tranh luận tại phiên tòa không được thể hiện ý kiến tranh luận của các bên. Phần nhận định của Tòa án đánh giá chứng cứ phiến diện, chưa đầy đủ.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo được chấp nhận, theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đương sự không phải chịu tiền án phí, do đương sự thuộc diện được miễn và không tạm ứng nên không phải hoàn trả.

[13] Những phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị giữ nguyên, có hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ch

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã giải quyết tranh chấp “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các quyết định cá biệt có liên quan”, giữa bà Lê Thị Ch đối với bà Trần Thị X.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Giữ nguyên phần chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X đối với bà Lê Thị Ch về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X đối với bà Lê Thị Ch về việc yêu cầu buộc bà Lê Thị Ch phải trả lại diện tích đất 5.597m², thuộc thửa đất 1653, loại đất trồng lúa; tọa lạc: Ấp 1, xã Long H, huyện C tỉnh L và buộc tháo dỡ, di dời nhà tạm trên đất để trả lại đất cho bà X.

3. Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc: Bà Trần Thị X phải chịu đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Bà Lê Thị Ch không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Chính thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà Chính không phải chịu.

4.2. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị X số tiền 300.000 đồng, mà bà X đã nộp theo biên lai thu số 0008744 ngày 31/3/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh L.

5. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

