

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 342/2024/DS-PT

Ngày: 25/6/2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Văn Ngoan

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Dũ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 529/2023/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Duyên H, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số H đường số A, phường B, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ngô Trung H1, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Lê Hoàng Khánh C, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H H, phường E, quận H, thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Đỗ Thị H2, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D H, khu phố A, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Bà Phan Thị H3, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.3. Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.4. Chị Dương Thị A P, sinh năm 1998

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang

5/ Dương Thị In P1, sinh năm 2002

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện ủy quyền của Lê Thị Thu T, Dương Thị A P, Dương Thị In P2: bà Phan Thị H3, sinh năm 1948, Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

3.6. Chị Trần Diễm T1, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Văn phòng C2 (vắng mặt)

Địa chỉ: D Hồ N, phường A, quận E, thành phố Hồ Chí Minh

3.8. Phòng C3 tỉnh Tiền Giang (vắng mặt)

Địa chỉ: C đường H, phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn Lê Duyên H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:***

Ông Lê Duyên H và bà Lê Hoàng Khánh C là vợ chồng. Để thuận lợi cho việc vay vốn làm ăn nên vào ngày 06/3/2013 ông H đã làm hợp đồng ủy quyền cho bà Khánh C tại Văn phòng C2, để bà C được quyền thực hiện các thủ tục pháp lý và giao bà C giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H và bà C đồng sở hữu đối với các thửa đất sau:

1. Thửa đất số 2354, tờ bản đồ số 1, địa chỉ tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00717 do UBND huyện C cấp ngày 09/7/2012.

2. Thửa đất số 3043, tờ bản đồ số 1, địa chỉ tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00715 do UBND huyện C cấp ngày 09/7/2012.

3. Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 1, địa chỉ tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00716 do UBND huyện C cấp ngày 09/7/2012.

Sau đó, vợ chồng phát sinh mâu thuẫn, bà Khánh C bỏ nhà đi biệt tích không còn cư trú tại địa phương, ông H bằng nhiều biện pháp tìm kiếm đăng báo, nhắn tin nhưng không có tin tức. Do đó, ông H đã yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 8 tuyên bố bà C mất tích và được Tòa án nhân dân Quận 8 chấp nhận yêu cầu ra QĐ số 102 ngày 12/5/2016 tuyên bố bà Lê Hoàng Khánh C mất tích.

Đến năm 2017 ông H làm thủ tục ly hôn tại Tòa án nhân dân Quận 8 và được Tòa án chấp nhận yêu cầu cho ly hôn theo bản án số 696 ngày 23/9/2019.

Năm 2020 bà Lê Đỗ Thị H2 yêu cầu gia đình ông H giao nhà và đất đối với 3 thửa đất trên. Bà H2 cho rằng đã được bà Khánh C căn cứ vào hợp đồng ủy quyền giữa ông H và bà Khánh C cùng các bản chính giấy CNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở các thửa đất số 3043, 87 và 2354 để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cả 03 thửa đất cho bà H2 tại Phòng C3 tỉnh Tiền Giang vào ngày 23/9/2019.

Ông H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và bà H2 tại Phòng C3 tỉnh Tiền Giang vào ngày 23/9/2019 là trái quy định pháp luật bởi các lý do sau:

Thứ nhất, Hợp đồng ủy quyền giữa ông H và bà C vào ngày 06/3/2013 tại Văn phòng C2 đã chấm dứt vào thời điểm phát sinh hiệu lực của QĐ số 102/2016/QĐST-ST ngày 12/5/2016 về việc tuyên bố bà C mất tích. Do đó bà Chi dùng giấy ủy quyền nêu trên để đại diện ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 là không hợp pháp.

Thứ hai, trên thửa đất số 2354, tờ bản đồ số 1 đã có 1 ngôi nhà kiên cố của bà Phan Thị H3 xây dựng vào khoảng năm 1990 và gia đình sinh sống từ thời điểm trên cho đến nay gồm bà Phan Thị H3, chị Lê Thị Thu T, cháu Dương Thị A P, Dương Thị In P2 và Trần Diễm T1. Việc chuyển nhượng căn nhà trên đất nêu trên không thông báo cho gia đình bà H3 đang ở trên đất biết, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà H3.

Ông H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Duyên H và bà Lê Hoàng Khánh C ký kết ngày 06/3/2013 chấm dứt kể từ thời điểm Tòa án tuyên bố bà C mất tích.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Hoàng Khánh C và bà Lê Đỗ Thị H2 ký kết tại Phòng C3 tỉnh Tiền Giang đối với các thửa số 3043, 87 và 2354 ngày 23/9/2019.

**** Bị đơn Lê Hoàng Khánh C đã được Toà án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến gửi Toà án và vắng mặt trong suốt quá trình Toà án giải quyết.***

**** Theo đơn yêu cầu độc lập và bản khai đại diện uỷ quyền của bà Lê Đỗ Thị H2 trình bày:***

Ngày 23/9/2019, bà Lê Hoàng Khánh C đại diện ông Lê Duyên H, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 đối với các thửa đất số 3043, 87 và số 2354. Hợp đồng đã được thực hiện xong, bà H2 đã đăng ký sang tên quyền sử dụng các thửa đất 3043, tờ bản đồ số 1, diện tích 70,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT889173, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01160 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 22/11/2019; Thửa đất 87, tờ bản đồ số 1, diện tích 679m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT889174, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01162 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 22/11/2019 và thửa đất 2354, tờ bản đồ số 1, diện tích 153m² tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT889175, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01161 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 22/11/2019. Tuy nhiên chưa được nhận QSDĐ để quản lý sử dụng.

Căn nhà hiện hữu trên đất không được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C, ông H nên hợp đồng chuyển nhượng ký công chứng giữa hai bên không ghi nhận căn nhà. Bà C đã thống nhất chuyển nhượng, mua bán toàn bộ nhà đất theo hiện trạng thực tế như khi bà C dẫn bà H2 đi xem nhà đất.

Nay bà H2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà H2 là người đã nhận chuyển nhượng các thửa đất theo đúng quy định của pháp luật và hiện là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp các thửa đất. Bà H2 yêu cầu ông Lê Duyên H và những người đang cư trú trong căn nhà tại các thửa số 3043, thửa 87 và thửa 2354 tại xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang phải giao trả đất, nhà cho bà H2.

**** Bà Phan Thị H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện uỷ quyền của Dương Thị In P2, Dương Thị A P, Lê Thị Thu T trình bày:***

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà tặng cho riêng ông H, sau đó ông H cho bà Lê Hoàng Khánh C đứng tên đồng sở hữu. Tuy nhiên căn nhà và tài sản trên đất là của bà chưa giao cho ông H, bà C sử dụng.

Tại thời điểm bà C và bà Đỗ Thị H2 ký kết hợp đồng sang tên quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 trên phần đất đã có căn nhà cấp 4 gắn liền thửa đất mà bà đã xây dựng và sinh sống cùng gia đình gồm Lê Thị Thu T, Dương Thị A P, Dương Thị In P2 và Trần Diễm T1 từ khoảng năm 1990 cho đến nay. Căn nhà

được xây dựng kiên cố, có diện tích lớn, bà C biết rõ quá trình sinh sống, quản lý sử dụng đất của bà và việc hình thành căn nhà, nhưng khi ký hợp đồng sang tên đất với bà H2, bà C không ghi căn nhà gắn liền với thửa đất, không thông báo cho gia đình bà biết nhằm che giấu việc ký hợp đồng sang tên đất, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà. Do đó, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ lợi ích của bà và gia đình.

Bản án sơ thẩm số 529/2023/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 131, 132, 217, 218, 407, 408, 500, 501, 502, 503, 562, 565, 567 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Duyên H.

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng uỷ quyền giữa ông Lê Duyên H với bà Lê Hoàng Khánh C ký kết ngày 06/3/2013 tại Văn phòng C2, số công chứng 002043, quyển số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD.

Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 tại Phòng C3 tỉnh Tiền Giang, Số công chứng 7686, quyển số 10TP/CC/HĐGD được ký kết giữa ông Lê Duyên H đại diện theo uỷ quyền là bà Lê Hoàng Khánh C và bà Lê Hoàng Khánh C với bà Lê Đỗ Thị H2 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 1, diện tích 679m²; thửa 3043, tờ bản đồ số 1, diện tích 70,1m² và thửa 2354, tờ bản đồ số 1, diện tích 153m², các thửa đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Lê Duyên H, bà Lê Hoàng Khánh C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Lê Duyên H, bà Lê Hoàng Khánh C có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền 3.881.705.000 đồng (ba tỷ tám trăm tám mươi một triệu bảy trăm lẻ năm ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Đỗ Thị H2 về việc yêu cầu ông Lê Duyên H và những người đang cư trú trong căn nhà tại các thửa số 3043, thửa 87 và thửa 2354 tại xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang phải giao trả đất, nhà cho bà H2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo các đương sự.

Ngày 29/12/2023, ông Lê Duyên H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Duyên H và bà Lê Hoàng Khánh C ký kết ngày 06/3/2013 chấm dứt kể từ thời điểm Tòa án tuyên bố bà C mất tích là ngày 12/5/2016.

- Buộc bà Lê Hoàng K Chi trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền 3.881.705.000 đồng (ba tỷ tám trăm tám mươi một triệu bảy trăm lẻ năm ngàn đồng).

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người có QLNVLQ: Lê Đỗ Thị H2 vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Duyên H với bà Lê Hoàng Khánh C kể từ ngày bà C thực hiện xong nội dung ủy quyền và buộc ông Lê Duyên H và bà Lê Hoàng Khánh C phải liên đới trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền 3.881.705.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Duyên H. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Duyên H và bà Lê Hoàng Khánh C ký kết ngày 06/3/2013 chấm dứt kể từ thời điểm Tòa án tuyên bố bà Lê Hoàng Khánh C mất tích là ngày 12/5/2016; Buộc bà Lê Hoàng K Chi trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền 3.881.705.000 đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn, những Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. HĐXX tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt theo quy định pháp luật.

Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Duyên H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét ngày 06/3/2013, ông Lê Duyên H và bà Lê Hoàng Khánh C có lập hợp đồng ủy quyền, theo mục 2 phần nội dung hợp đồng ủy quyền có ghi: “Bên B (bà Lê Hoàng Khánh C) được đại diện bên A (ông Lê Duyên H) chuyển nhượng, huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, huỷ bỏ hợp đồng tặng cho, cho thuê, thanh lý hợp đồng cho thuê, vay và thế chấp, giải chấp (Kể cả trước hoặc sau khi hoàn công công trình trên đất và cấp đổi giấy chứng nhận) đối với phần sử dụng cho bên A trong quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 2354, 3043 và 87 tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng ủy quyền bà C đã biệt tích, ông H không tìm kiếm được nên đã yêu cầu Tòa án tuyên bố bà Lê Hoàng Khánh C mất tích. Ngày 12/5/2016, Tòa án nhân dân Quận 8, Tp . ban hành Quyết định số 102/2016/QĐDS-ST tuyên bố bà Lê Hoàng Khánh C mất tích. Quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, *theo quy định tại Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì hành vi xảy ra ở thời điểm nào thì phải áp dụng Văn bản có hiệu lực ở thời điểm đó. Ông H ký hợp đồng ủy quyền cho bà C vào ngày 06/3/2013, bà C bị Tòa án tuyên bố mất tích vào ngày 12/5/2016, thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật.* Căn cứ theo những quy định khoản 2 Điều 147 và khoản 4 Điều 589 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng ủy quyền chấm dứt khi bên được ủy quyền bị Tòa án tuyên bố mất tích. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 140 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Duyên H và bà Lê Hoàng Khánh C chấm dứt khi công việc được ủy quyền hoàn thành (ngày bà Lê Hoàng Khánh C ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên với bà Lê Đỗ Thị H2 là ngày 23/9/2019) là không phù hợp quy định pháp luật. Do vậy, ông Lê Duyên H kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông Lê Duyên H và bà Lê Hoàng Khánh C ký kết ngày 06/3/2013 chấm dứt kể từ thời điểm Tòa án tuyên bố bà Lê Hoàng Khánh C mất tích là ngày 12/5/2016 là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Xét thời điểm ngày 23/9/2019, ông Lê Duyên H đã chấm dứt ủy quyền cho bà Lê Hoàng Khánh C theo quy định pháp luật nhưng bà Lê Hoàng Khánh C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách đại diện theo ủy quyền của ông Lê Duyên H để chuyển nhượng các thửa đất số 87, diện tích 679m², thửa 3043, diện tích 70,1m² và thửa 2354, diện tích 153m², các thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Lê Đỗ Thị H2 là trái quy định pháp luật. Đồng thời, thời điểm chuyển nhượng trên đất có nhà, công trình

và tài sản trên đất của bà Phan Thị H3 nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện nội dung chuyển nhượng căn nhà và tài sản, cũng không có ý kiến đồng ý của bà Phạm Thị H4; bà C, bà H2 cũng không cung cấp được giấy tờ chứng minh có chuyển nhượng căn nhà và tài sản. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 tại Phòng C3 tỉnh Tiền Giang, được ký kết giữa bà Lê Hoàng Khánh C với bà Lê Đỗ Thị H2 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 1, diện tích 679m²; thửa 3043, tờ bản đồ số 1, diện tích 70,1m² và thửa 2354, tờ bản đồ số 1, diện tích 153m², các thửa đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Các bên đương sự không có cáo về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lê Duyên H có nghĩa vụ liên đới cùng bà Lê Hoàng K Chi trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền 3.881.705.000 đồng (ba tỷ tám trăm tám mươi một triệu bảy trăm lẻ năm ngàn đồng). Xét thấy, bà Lê Hoàng Khánh C và bà Lê Đỗ Thị H2 không có kháng cáo về số tiền hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xét lại số tiền bồi thường.

Xét về trách nhiệm hoàn trả: ông Lê Duyên H kháng cáo không đồng ý liên đới cùng bà Lê Hoàng K Chi trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền 3.881.705.000 đồng. Xét thấy, ông Lê Duyên H đã chấm dứt ủy quyền cho bà Lê Hoàng Khánh C kể từ ngày 12/5/2016 (ngày bà C1 bị Tòa án tuyên bố mất tích). Tuy nhiên, bà Lê Hoàng Khánh C vẫn xác lập giao dịch khi không có quyền đại diện và cũng không được ông Lê Duyên H công nhận. Căn cứ Điều 142 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập thì không phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với người được đại diện. Cấp sơ thẩm buộc ông Lê Duyên H liên đới cùng bà Lê Hoàng K Chi trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền 3.881.705.000 đồng là không phù hợp. Do vậy, ông Lê Duyên H kháng cáo không đồng ý liên đới cùng bà Lê Hoàng K Chi trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền 3.881.705.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng của ông Lê Duyên H là có căn cứ chấp nhận.

Các phần khác của bản án DSST không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Kháng cáo của ông Lê Duyên H được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên ông H không phải chịu án phí DSPT .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 147, 223, 589 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 116, 117, 131, 132, 142, 217, 218, 407, 408, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166 luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Duyên H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 529/2023/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Duyên H.

Tuyên bố hợp đồng uỷ quyền giữa ông Lê Duyên H với bà Lê Hoàng Khánh C ký kết ngày 06/3/2013 tại Văn phòng C2, số công chứng 002043, quyền số 01 TP/VPCC-SCC/HĐGD chấm dứt kể từ thời điểm Tòa án tuyên bố bà Lê Hoàng Khánh C mất tích là ngày 12/5/2016.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019 tại Phòng C3 tỉnh Tiền Giang, Số công chứng 7686, quyền số 10TP/CC/HĐGD được ký kết giữa ông Lê Duyên H (đại diện theo uỷ quyền là bà Lê Hoàng Khánh C) và bà Lê Hoàng Khánh C với bà Lê Đỗ Thị H2 đối với thửa đất số 87, tờ bản đồ số 1, diện tích 679m²; thửa 3043, tờ bản đồ số 1, diện tích 70,1m² và thửa 2354, tờ bản đồ số 1, diện tích 153m², các thửa đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Buộc bà Lê Hoàng K Chi trả cho bà Lê Đỗ Thị H2 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tổng cộng là 3.881.705.000 đồng (ba tỷ tám trăm tám mươi một triệu bảy trăm lẻ năm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Lê Duyên H, bà Lê Hoàng Khánh C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai, làm thủ tục để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Đỗ Thị H2 về việc yêu cầu ông Lê Duyên H và những người đang cư trú trong căn nhà tại các thửa số 3043, thửa 87 và thửa 2354 tại xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang phải giao trả đất, nhà cho bà H2.

3. Về án phí:

Bà Lê Hoàng Khánh C phải chịu 109.634.100đồng án phí.

Sung vào công quỹ nhà nước 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Lê Đỗ Thị H2 đã nộp theo biên lai thu số 0020435 ngày 20/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

H5 lại ông Lê Duyên H số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003561 ngày 15/11/2021 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Ông Lê Duyên H không phải chịu án phí DSPT. H5 lại ông Lê Duyên H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010780 ngày 29/12/2023 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

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

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thanh Nhàn