

Bản án số: 1130/2018/DS-PT

Ngày: 28/11/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự.

**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: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Vũ Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 393/2018/TLPT – DS ngày 23 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3228/2018/QĐPT-DS ngày 25 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Thành P, sinh năm 1962.

Địa chỉ: B Khu phố A, phường BT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích N – Luật sư Công ty luật TNHH MTV N, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Bà Phạm Quỳnh Thu T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: C, Nguyễn Văn Đ, Phường 11, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu phố 6, phường HBP, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1952.

Địa chỉ: NCT, Phường 12, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Bà Lâm Thị T, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp 1, xã LT, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956

Địa chỉ: B Khu phố A, phường BT, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3/ Ông Châu Văn T, sinh năm 1950.

4/ Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1953.

Cùng địa chỉ: C1 DBT, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

5/ Bà Nguyễn Thị Xuân Th, sinh năm 1984

Địa chỉ: số 10, khu dân cư HL, phường TH, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị T, sinh năm 1993

Địa chỉ: TQD, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

6/ Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Ấp 1, xã PX, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Thành P trình bày:

Vào ngày 15/12/2009 ông Lê Thành P và vợ là bà Nguyễn Thị T có vay của bà Phạm Quỳnh Thu T số tiền 250 triệu đồng, thời hạn 01 năm, lãi suất 1%/tháng. Để được nhận số tiền vay, bà T buộc vợ chồng ông phải thực hiện cùng lúc các giao dịch gồm: Ký hợp đồng vay tiền số 044522 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 15/12/2009; Ký hợp đồng ủy quyền số 044516 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 15/12/2009, trong đó có nội dung “bà T được quyền thay mặt bên A (ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị T) trông nom, cho thuê, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba, chuyển nhượng hoặc tặng cho, thanh lý hoặc hủy bỏ các hợp đồng đã ký đối với quyền sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 2, xã NĐ, huyện N, TP. Hồ Chí Minh”; đồng thời giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03190/QSDD/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 16/3/2003 cho bà T nắm giữ.

Lợi dụng sự thiếu hiểu biết pháp luật của vợ chồng ông, bà T đã âm thầm chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.340m² thuộc thửa 285 cho bà Nguyễn Thị Kim Q vào ngày 25/12/2009. Sau khi phát hiện ra sự việc ông làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã yêu cầu giải quyết nhưng bà T và bà Q cố tình vắng mặt. Sau đó phần đất trên đã được chuyển nhượng cho ông Châu Văn T và bà Lê Thị Đ, rồi ông Châu Văn T bà Đ chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị Xuân T. Do đó ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền, hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2009 với bà T, đồng thời đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02977 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân T ngày 17/01/2014 để khôi phục lại quyền sử dụng thửa đất số 285 cho ông.

Bị đơn bà Phạm Quỳnh Thu T do đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Danh L trình bày:

Bà Phạm Quỳnh Thu T xác nhận sự việc cho vợ chồng ông P, bà Nguyễn Thị T vay 250 triệu đồng như ông P trình bày là đúng, để đảm bảo khoản vay phía vợ chồng ông P có thể chấp trả đất 285 tờ bản đồ số 2, xã NĐ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh bằng hình thức hợp đồng ủy quyền. Sau một thời gian do khó khăn bà Phạm Quỳnh Thu T đã đem quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp lại cho bà Nguyễn Thị Kim Q để vay 1 tỷ đồng, hiện nay bà đã trả cho bà Q được 600 triệu đồng.

Bà đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền với ông P, bà T đồng thời yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 285 lập tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn, ngày 25/12/2009 (số công chứng 006054 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD) với bà Nguyễn Thị Kim Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị T (là vợ ông Lê Thành P) trình bày:

Thông nhất với trình bày của ông P và không có yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim Q (có yêu cầu độc lập) trình bày:

Qua quen biết, bà Phạm Quỳnh Thu T đề nghị bán cho bà lô đất diện tích 1.233m² thuộc thửa đất 285 tờ bản đồ số 2, xã NĐ, huyện N. Xem xét giấy tờ pháp lý bà thấy bà Phạm Quỳnh Thu T có hợp đồng ủy quyền của ông P, bà T nên đồng ý đi mua và cắm cột mốc xác định ranh mà hoàn toàn không có ai cản trở, tranh chấp. Ngày 26/12/2009 bà và bà Phạm Quỳnh Thu T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 285 tại Văn phòng công chứng Chợ Lớn và đã thanh toán tiền xong, đến năm 2010 bà mới hoàn thành thủ tục đăng bộ. Tuy nhiên sau khi đăng bộ xong bà liên hệ với bà Phạm Quỳnh Thu T để yêu cầu giao đất nhưng không liên lạc được, khi đến khu đất bà phát hiện hiện trạng đất thay đổi rất nhiều. Nay ông P khởi kiện bà không đồng ý, đồng thời đề nghị ông P, bà T phải thực hiện việc giao đất cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/12/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Châu Văn T, bà Lê Thị Đ trình bày:

Ngày 12/7/2013 tại Văn phòng công chứng Gia Định ông bà có nhận chuyển nhượng thửa 285 tờ bản đồ số 2, xã NĐ, huyện N, TP. Hồ Chí Minh từ bà Nguyễn Thị Kim Q (do ông Phạm Ngọc S đại diện ủy quyền). Ông bà đã giao đủ tiền và hoàn thành thủ tục đăng bộ. Đến ngày 15/8/2013 ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Xuân Th, hai bên đã giao nhận tiền và hoàn tất mọi nghĩa vụ với nhau. Ông Châu Văn T, bà Lê Thị Đ cho rằng việc chuyển nhượng đất của mình là hợp pháp do đó không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P; đồng thời không có yêu cầu độc lập trong vụ án và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Xuân Th và đại diện ủy quyền là bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 15/8/2013 tại Văn phòng công chứng Tân Thuận, bà Th đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 285 từ ông Châu Văn T, bà Lê Thị Đ với giá 3,5 tỷ đồng. Hai bên đã giao nhận tiền xong, hiện nay bà Th đã được Ủy ban nhân dân huyện N

cấp giấy chứng nhận vào ngày 17/01/2014. Bà Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được cấp; trường hợp Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th đề nghị các bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại theo biên bản định giá lập ngày 25/5/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Việc UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02977 ngày 14/8/2013, sau đó cập nhật biên động cho bà Nguyễn Thị Xuân Th vào ngày 17/01/2014 là đảm bảo đúng trình tự thủ tục. Ủy ban nhân dân huyện N yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2018/DS - ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2004; khoản 3, 7 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm c khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011);

- Căn cứ khoản 1 Điều 228; các Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 129, 132, 137, 138, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 24; khoản 1, 2, 4, 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Căn cứ khoản 2 Điều 24; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thành P:

1.1 Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 044516 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng số 1 TP.HCM giữa ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị T với bà Phạm Quỳnh Thu T.

1.2 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 013509 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng Gia Định TP.HCM giữa bà Nguyễn Thị Kim Q (do ông Phạm Ngọc S đại diện ủy quyền) với ông Châu Văn T.

1.3 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00004954 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận TP.HCM giữa ông Châu Văn T, bà Lê Thị Đ với bà Nguyễn Thị Xuân Th.

1.4 Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02977 ngày 14/8/2013 do UBND huyện Nhà Bè, TP.HCM cấp cho ông Châu Văn T, bà Lê Thị Đ được cập nhật biên động cho bà Nguyễn Thị Xuân Th ngày 17/01/2014.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02977 ngày 14/8/2013 và khôi phục lại quyền sử dụng đất cho ông Lê Thành P theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Thành P về việc hủy Hợp đồng vay tiền lập ngày 15/12/2009 tại Phòng Công chứng số 1 TP.HCM (số công chứng 044522 quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị T với bà Phạm Quỳnh Thu T.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Quỳnh Thu T:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2009 tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn, TP.HCM (số công chứng 006054 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD) giữa ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị T (do bà Phạm Quỳnh Thu T đại diện ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Kim Q.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim Q về việc buộc ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị T giao thửa đất 285 tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 315 tờ bản đồ số 27), xã NĐ, huyện N, TP.HCM.

5. Buộc ông Châu Văn T, bà Lê Thị Đ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân Th số tiền đã nhận 3.500.000.000 đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng) của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00004954 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/8/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân Thuận, TP.HCM.

6. Buộc ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị T liên đới với bà Phạm Quỳnh Thu T và bà Nguyễn Thị Kim Q bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Xuân Th tổng số tiền 815.500.000 đ (tám trăm mười lăm triệu, năm trăm ngàn đồng). Cụ thể ông P, bà T chịu 271.833.333 đ, bà Phạm Quỳnh Thu T chịu 271.833.333 đ, bà Nguyễn Thị Kim Q chịu 271.833.333 đ (hai trăm bảy mươi một triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng).

7. Dành quyền khởi kiện cho ông Châu Văn T đối với bà Nguyễn Thị Kim Q về số tiền đã giao của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2013 tại Văn phòng Công chứng Gia Định TP.HCM (số công chứng 013509 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD).

8. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2015/QĐ-BPKCTT ngày 14/01/2015 của TAND huyện Nhà Bè, TP.HCM cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Thành P còn phải nộp 16.416.667 đ (mười sáu triệu, bốn trăm mười sáu ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

- Bà Phạm Quỳnh Thu T còn phải nộp 6.291.667 đ (sáu triệu, hai trăm chín mươi một ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

- Bà Nguyễn Thị Kim Q còn phải nộp 2.091.667 đ (hai triệu, không trăm chín mươi một ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

- Bà Nguyễn Thị T phải nộp 13.591.667 đ (mười ba triệu, năm trăm chín mươi một ngàn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

- Ông Châu Văn T bà Lê Thị Đ phải nộp 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Xuân Th phải nộp 300.000 đ (ba trăm ngàn đồng).

Tất cả các khoản nộp án phí được thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/7/2018, bà Nguyễn Thị Xuân T có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của của bà T.

Ngày 23/7/2018, ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại số tiền án phí mà ông P, bà T phải chịu.

Ngày 24/7/2018, bà Nguyễn Thị Kim Q có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Giai đoạn giải quyết sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà không bổ sung khắc phục được tại giai đoạn phúc thẩm. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hủy bản án sơ thẩm và giao Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Đơn kháng cáo của các đương sự đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn và thủ tục kháng cáo.

[2] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng

mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với những đương sự này.

[3] Diện tích đất 1.233m² tại thửa số 315, tờ bản đồ số 27 xã NĐ, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Số vào sổ cấp GCN: CH 02977) cấp nhật ngày 17/01/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Th. Nguyên diện tích đất này trước đây thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Nguyễn Thành P ngày 16/01/2003.

Theo trình bày của nguyên đơn thì vào ngày 15/12/2009, vợ chồng nguyên đơn vay của bị đơn Phạm Quỳnh Thu T số tiền 250.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng vay bằng văn bản. Đồng thời vợ chồng nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền cho bị đơn thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 285, tờ bản đồ số 2 của nguyên đơn và giao bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bị đơn. Cả hợp đồng vay và hợp đồng ủy quyền đều được công chứng cùng ngày. Theo nguyên đơn thì hợp đồng ủy quyền chỉ là để đảm bảo cho khoản vay của nguyên đơn đối với bị đơn, nhưng bị đơn đã tự ý chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kim Q vào ngày 25/12/2009.

Bà Nguyễn Thị Kim Q được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận (số BC 830619, số vào sổ CH 00394 ngày 08/9/2010). Đến ngày 05/7/2013, bà Q ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phùng Văn C, hợp đồng này có công chứng chứng nhận. Ngày 12/7/2013, thông qua ông Phạm Ngọc S là đại diện, bà Q tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Châu Văn T. Vợ chồng ông Châu Văn T bà Lê Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận (số BO 375684, số vào sổ CH 02977 ngày 14/8/2013). Ngày 15/8/2013, ông Châu Văn T bà Lê Thị Đ chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Xuân Th, hợp đồng có công chứng. Ngày 17/01/2014, bà Th được cấp nhật đứng tên quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận.

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền và hủy hợp đồng ủy quyền với bà T, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Th.

Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn làm đại diện ký với bà Nguyễn Thị Kim Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim Q không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn. Bà Q có yêu cầu độc lập buộc ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị T phải thực hiện việc giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Xét thấy: Bà Nguyễn Thị Xuân Th là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau cùng và hiện đang là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 315, tờ bản đồ số 27 xã NĐ, huyện N. Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, bà Th có yêu cầu độc lập tại “Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập” ngày 10/7/2014 (bút lục số 102, 103), nội dung yêu cầu buộc ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị T chấm dứt hành vi chiếm giữ trái pháp luật và phải trả cho bà Th quyền sử dụng đất nêu trên. Đây là yêu cầu độc lập của người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không được sơ thẩm thụ lý giải quyết, việc này đã ảnh hưởng đến quyền của đương sự được quy định tại Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự (năm 2005).

[5] Bà Phạm Quỳnh Thu T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà ký với bà Nguyễn Thị Kim Q là giả tạo, chỉ để đảm bảo cho khoản tiền bà vay bà Quy. Tại giai đoạn sơ thẩm, bà Q khai bà đã thanh toán tiền mua đất, đồng thời bà Q cung cấp bản gốc tờ “Biên nhận” ngày 25/12/2009 có chữ ký của ông P bà T nhận số tiền 1.300.000.000 đồng. Ông P bà T không thừa nhận chữ ký trong tờ biên nhận này. Ngày 20/10/2015, bà Nguyễn Thị Kim Q có “Đơn yêu cầu giám định” (Bút lục 293) nhưng sơ thẩm không tiến hành thủ tục giám định. Cần phải có kết quả giám định mới có cơ sở để xem xét, nhận định về tài liệu này.

[6] Bà Nguyễn Thị Kim Q có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên với ông Phùng Văn C (Công chứng số 013017, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2013 của Văn phòng công chứng Gia Định), cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai của bà Q cho rằng giữa bà với ông C đã hủy bỏ, thanh lý xong hợp đồng này, mà không tiến hành lấy lời khai ông C để xác định ý chí và yêu cầu của ông C, từ đó mới có căn cứ xác định có đưa ông C tham gia tố tụng trong vụ án hay không. Chính bà Q cũng có yêu cầu Tòa án đưa ông Phùng Văn C vào tham gia tố tụng tại Đơn yêu cầu ngày 25/8/2016 (Bút lục 294).

[7] Bà Nguyễn Thị Kim Q cho rằng hợp đồng bà ủy quyền cho ông Phạm Văn S là do bị lừa dối và việc ông S ký chuyển nhượng đất cho người khác là ngoài ý chí của bà Q. Đơn yêu cầu ngày 25/8/2016 (Bút lục 294) bà Q yêu cầu Tòa án đưa ông Phạm Văn S vào tham gia tố tụng nhưng sơ thẩm không đưa ông S tham gia tố tụng để làm rõ vấn đề này.

Từ những thiếu sót nêu trên ở giai đoạn sơ thẩm mà không thể bổ sung khắc được tại phiên tòa phúc thẩm nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án, như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

[8] Ngoài ra, án sơ thẩm xác định về án phí không đúng, cụ thể buộc ông P, bà T mỗi người phải chịu toàn bộ án phí trên số tiền hai người phải chịu nghĩa vụ chung liên đới là không chính xác. Sơ thẩm nhận định do yêu cầu hủy giấy chứng nhận của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bà Th chịu án phí là sai, vì việc xem xét hủy quyết định cá biệt trong vụ án dân sự thì đương sự có yêu cầu không phải tạm ứng án phí và trong trường hợp này bà Th không phải là đối tượng phải chịu án phí. Việc xử lý tiền tạm ứng án phí của án sơ thẩm cần phải tuyên trong phần quyết định của bản án để có căn cứ khi thi hành án. Tuy nhiên do hủy án sơ thẩm nên phúc thẩm không giải quyết những vấn đề này.

[9] Khi giải quyết lại vụ án, sơ thẩm cần thu thập đủ chứng cứ để xác định giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Quỳnh Thu T với bà Nguyễn Thị Kim Q có đủ căn cứ để xác định là giao dịch giả tạo hay không, vì bà Phạm Quỳnh Thu T xác lập giao dịch này căn cứ vào hợp đồng ủy quyền có công chứng, đây là vấn đề quan trọng khi xem xét giải quyết vụ án.

[10] Án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị T tại giai đoạn phúc thẩm về việc xin miễn án phí vì thuộc diện người cao tuổi, sẽ thuộc thẩm quyền xem xét giải quyết của Tòa án khi giải quyết lại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Hủy Bản án sơ thẩm số 109/2018/DS-ST ngày 09/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Trả lại cho các ông bà Lê Thành P, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Thị Xuân Th số tiền tạm ứng mỗi người đã nộp là 300.000 đồng (Theo các Biên lai thu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhà Bè số AA/2018/0033152, AA/2018/0033151 cùng ngày 31/7/2018; Biên lai AA/2018/0033155 ngày 01/8/2018, Biên lai AA/2018/0033149 ngày 30/7/2018).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

Phạm Hồng Giảng