

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 77/2019/DS-PT

Ngày: 22-3-2019

V/v tranh chấp “Hợp đồng ủy
quyền và 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 Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: + Ông Huỳnh Văn Ngoan
+ Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Quyên -Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 294/2018/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2018 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: 28/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1960;

Địa chỉ: đường A1, Phường M, Thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Minh Hoàng H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu phố B, Phường M, Thành phố T, tỉnh Tiền Giang; (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2018).

- Bị đơn:

1/ Chị Trần Thị Kim H1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Văn phòng công chứng A1

Địa chỉ: ấp C1, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông P - Trưởng Văn phòng công chứng A1;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh H2, sinh năm 1981-Công chứng viên Văn phòng công chứng A1;

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 02 năm 2019).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư L - Văn phòng Luật sư L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Trần Thị Kim H3, sinh năm 1955;

2/ Anh Trần Hiếu H4, sinh năm 1980;

3/ Anh Trần Hiếu T2, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4/ Ông Trần Văn H5, sinh năm 1950; (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H5:

+ Bà Trần Thị Kim H3, sinh năm 1955;

+ Anh Trần Hiếu T2, sinh năm 1974;

+ Anh Trần Hiếu H4, sinh năm 1980;

+ Chị Trần Thị Kim H1, sinh năm 1983;

+ Anh Trần Hiếu V, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5/ Văn phòng Công Chứng L1

Địa chỉ: A1, Phường N1, Thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H6 – Trưởng Văn phòng Công Chứng L1;

6/ Chị Nguyễn Thị Thúy H7, sinh năm 1981;

Địa chỉ: đường A1, Khu phố B, Phường M, Thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

7/ Chị Nguyễn Thị Phương N2, sinh năm 1988;

HKTT: ấp A2, xã L2, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở: ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – ông Nguyễn Ngọc A.

Có mặt chị H, anh H2 và luật sư L. Vắng mặt chị H1, bà H3, anh H4, anh T2, anh V, chị H7, chị N2 và ông H6 (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn Nguyễn Ngọc A và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 23/4/2012, tại Văn phòng công chứng A1, hộ gia đình ông Trần Văn H5, bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4, anh Trần Hiếu T2 làm hợp đồng ủy quyền cho chị Trần Thị Kim H1 toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất đối với 2.666,5m² thuộc các thửa 1116, 1118, 1121, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp C1, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đến ngày 22/10/2012, chị Trần Thị Kim H1 đến Văn phòng Công Chứng L1 để làm hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc A với giá 300.000.000 đồng. Ông A đã giao đủ số tiền mua đất cho chị H1, hai bên còn thỏa thuận trong thời gian 06 tháng nếu chị H1 muốn chuộc lại nhà đất thì ông A sẽ cho chuộc lại nhưng chị H1 phải chịu tiền lãi mỗi tháng cho ông A là 5%, nếu trong hai tháng không đóng lãi đúng hạn thì ông A không cho chị H1 chuộc lại và chị H1 phải làm thủ tục sang tên nhà, đất cho ông A. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng này, chị H1 không trả tiền lãi cho ông A, ông A cũng không liên lạc được với chị H1, nên sau thời hạn 06 tháng ông A làm thủ tục đo đạc để sang tên thì các thành viên trong hộ gia đình ông H5 ngăn cản, nên ông A không làm thủ tục được. Do đó, ông A khởi kiện yêu cầu chị Trần Thị Kim H1 và các thành viên trong hộ gia đình ông H5 gồm ông H5, bà H3, anh H4 và anh T2 phải có nghĩa vụ liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012, đồng thời phải bàn giao cho ông A 2.666,5m² đất, hoa màu và tài sản trên đất; buộc chị H1, ông H5, bà H3, anh H4 và anh T2 phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ Công an xác định chữ ký, chữ viết của người ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012 không phải chữ ký, chữ viết của ông H5, bà H3, anh T2, anh H4 và chị H1 đã thừa nhận giả mạo chữ ký của những người chung hộ để làm hợp đồng ủy quyền này nhằm mục đích vay tiền của ông A nhưng ông A khẳng định ông không có cho chị H1 vay tiền mà giao dịch giữa ông và chị H1 là giao dịch chuyển nhượng nhà, đất. Chị H1 đã cấu kết cùng Văn phòng công chứng A1 công chứng hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012 để lừa bán các

thửa đất này cho ông A. Do đó, tại đơn thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 12 tháng 01 năm 2018, ông A yêu cầu:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa chị Trần Thị Kim H1 (là người được ủy quyền của ông Trần Văn H5, bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu T2 và anh Trần Hiếu H4) và ông Nguyễn Ngọc A được Văn phòng Công Chứng L1 công chứng ngày 22/10/2012.

2/ Yêu cầu chị Trần Thị Kim H1 phải trả lại cho ông A số tiền chị H1 đã nhận của ông A là 300.000.000 đồng.

3/ Yêu cầu Văn phòng Công chứng A1 có trách nhiệm liên đới cùng chị Trần Thị Kim H1 bồi thường thiệt hại cho ông A số tiền 200.000.000 đồng do hủy hợp đồng chuyển nhượng.

4/ Ông A đồng ý trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông H5 sau khi nhận đủ tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông A thay đổi bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu chị H1 và Văn phòng công chứng A1 phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông A số tiền 300.000.000 đồng do chênh lệch giá đất so với thời điểm chuyển nhượng và giá trị đất được định giá lại tăng hơn trước đây. Các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên.

- *Bị đơn Trần Thị Kim H1 trình bày:* Chị là con gái của ông Trần Văn H5. Vào năm 2011, ông H5 giao cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157QSDĐ/TCN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/1998 cho ông Trần Văn H5 đứng tên chủ sử dụng đất để chị làm thủ tục đổi giấy.

Ngày 23/4/2012, chị tự ý ký tên ông Trần Văn H5 và các thành viên trong hộ gia đình ông H5 gồm bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu T2 và Trần Hiếu H4 trong “Hợp đồng ủy quyền” ngày 23/4/2012 với nội dung ông H5 và các thành viên trong hộ gia đình ông H5 đồng ý cho chị toàn quyền định đoạt đối với phần đất diện tích 2.666,5m² thuộc các thửa đất số 1116, 1118, 1121, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Hợp đồng này được Văn phòng công chứng A1 công chứng nhưng chị H1 không báo cho ông H5 và các thành viên trong hộ gia đình ông H5 biết.

Vào năm 2012, qua sự giới thiệu của anh T3 và anh T4 là cò đất ở thành phố T, chị vay của ông Nguyễn Ngọc A (thông qua chị Nguyễn Thị Thúy H7 là con gái của ông A) số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 05%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo cho số tiền vay, chị và ông A ký kết “Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012”, được Văn phòng Công Chứng L1 công chứng. Sau khi ký hợp đồng, chị H7 giao cho chị số tiền 255.000.000 đồng (do trừ trước tiền lãi một tháng là 15.000.000 đồng và tiền cò 10% là 30.000.000đồng). Khi nhận tiền, chị có viết biên nhận giao cho chị H7 giữ, sau đó chị đã đóng lãi cho chị H7 đến cuối năm 2013 thì xin trả vốn, không đóng lãi và được ông A đồng ý. Chị có chuyển trả cho chị H7 số tiền 35.000.000 đồng qua tài khoản ngân hàng của chị H7 tại Ngân hàng Vietcombank.

Nay với yêu cầu khởi kiện của ông A, chị đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012 và hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012 nêu trên. Chị chỉ đồng ý trả ông A số tiền 205.000.000 đồng, không đồng ý trả bất cứ khoản tiền nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị đồng ý trả cho ông A 300.000.000 đồng cộng với lãi suất theo quy định đến ngày xét xử. Chị không đồng ý bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thực chất đây là hợp đồng vay tài sản. Chị yêu cầu sau khi tính lãi thì cần trừ 35.000.000 đồng tiền lãi mà chị đã trả cho chị H7.

- Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng A1 - ông P và người đại diện theo ủy quyền là anh H2 trình bày:

Vào ngày 23/4/2012, Văn phòng công chứng A1 có công chứng “Hợp đồng ủy quyền” giữa bên ủy quyền là ông Trần Văn H5, bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4 và anh Trần Hiếu T2 với bên nhận ủy quyền là chị Trần Thị Kim H1 với nội dung: ông H5, bà H3, anh H4, anh T2 ủy quyền cho chị H1 được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất đối với 2.666,5m² đất thuộc các thửa 1116, 1118, 1121, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Việc công chứng hợp đồng trên đúng quy định, thời gian đã lâu nên cũng không xác định có mặt đầy đủ và các bên có ký tên trong hợp đồng hay không. Nay, qua yêu cầu của các đương sự, Văn phòng công chứng A1 có ý kiến như sau:

1/ Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tùy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Văn phòng không có ý kiến gì vì hợp đồng này do Văn phòng Công Chứng L1 công chứng.

2/ Về yêu cầu Văn phòng cùng chị H1 phải cùng bồi thường số tiền 200.000.000 đồng cho ông A thì Văn phòng không đồng ý vì ông A chưa chứng minh được có thiệt hại xảy ra, không có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi công chứng hợp đồng ủy quyền và thiệt hại của ông A vì việc công chứng hợp đồng ủy quyền không phải là nguyên nhân tất yếu gây ra hậu quả hoặc thiệt hại của ông A là hậu quả tất yếu của hành vi công chứng, hợp đồng ủy quyền không

có ông A tham gia. Đồng thời, theo quy định tại khoản 5 Điều 32 của Luật Công chứng năm 2006 quy định nghĩa vụ của tổ chức hành nghề công chứng là bồi thường thiệt hại do lỗi của Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng gây ra cho người yêu cầu nhưng trong trường hợp này ông A không phải là người yêu cầu nên ông A không có quyền yêu cầu bồi thường.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu T2, anh Trần Hiếu H4, ông Trần Văn H5 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H5 là bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu T2, anh Trần Hiếu H4, anh Trần Hiếu V và chị Trần Thị Kim H1 trình bày thống nhất với nhau như sau:

Diện tích đất 2.666,5m² thuộc các thửa 1116, 1118, 1121, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157QSDĐ/TCN do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/1998 cấp cho ông Trần Văn H5 đứng tên chủ sử dụng đất là tài sản của gia đình ông H5. Tuy nhiên, chị Trần Thị Kim H1 tự ý giả mạo chữ ký của các thành viên trong hộ ký “hợp đồng ủy quyền ngày 24/3/2012” để toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất nêu trên, sau đó chị H1 đã ký kết “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012” với ông Nguyễn Ngọc A với giá 300.000.000 đồng lúc nào ông H5 và các thành viên trong hộ gia đình không biết.

Năm 2014, ông A đến tìm gặp ông H5 thông báo sự việc chị H1 đem giấy đất thế chấp vay tiền của ông A là 300.000.000 đồng. Sau đó, ông H5 có bàn bạc với gia đình để trả tiền lại cho ông A chuộc đất nhưng không ai có khả năng trả tiền cho ông A, từ đó phát sinh tranh chấp. Số tiền chị H1 vay mượn là 300.000.000 đồng, gia đình không ai biết và không ai sử dụng.

Hiện trên đất có 02 căn nhà đã xây cất từ trước khi chị H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng, trong đó, căn nhà cất trên thửa số 1118 do ông H5 xây cất, căn nhà nhỏ trên thửa số 1116 là của vợ chồng anh H4 và chị Nguyễn Thị Phương N2 xây cất. Ngoài ra, trên đất còn có nhà mồ là mộ ông bà nội anh H4 và mộ của ông H5, nhà mồ này đã xây cất vào năm 2013. Các cây trồng trên đất ông H5 đã trồng từ trước năm 2012.

Nay, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H5, bà H3, anh T2 và anh H4 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý giao đất, nhà và các tài sản trên đất cho ông A.

Ông H5, bà H3, anh H4, anh T2, anh V có yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012.

- *Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công Chứng L1- ông Bạch Văn H6 trình bày:* Văn phòng Công Chứng L1 có công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012”, số chứng thực 3511, quyền số 01/2012Tp/CC-SCC/HĐGD. Trong hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc A, bên chuyển nhượng là hộ ông Trần Văn H5 do chị Trần Thị Kim H1 là người được ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng A1 công chứng số 743, quyền số 01Tp/CC-SCC/HĐGD. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, Văn phòng Công Chứng L1 không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Thuý H7 trình bày:* Chị là con gái của ông Nguyễn Ngọc A. Thông qua người giới thiệu tên T4 và U nhưng chị không biết rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể, giới thiệu cho cha chị mua phần đất của ông Trần Văn H5 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Cha chị đã đưa tiền cho chị giao cho chị H1 nhận đủ 300.000.000 đồng. Việc chị H1 trình bày chỉ nhận 255.000.000 đồng là không đúng. Khi giao tiền chị H1 có làm biên nhận là giấy viết tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà ngày 21/10/2012” do chị giữ. Đồng thời, hai bên có thoả thuận miệng ông A cho chị H1 chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng và chị H1 phải trả tiền lãi theo lãi suất 5%/tháng, nếu không đóng lãi 02 tháng thì ông A được quyền sang tên đất, do đó, ông A chưa nhận đất và chưa làm thủ tục sang tên. Trong thời hạn 06 tháng, chị H1 không chuộc lại đất, ông A cũng không liên lạc được với chị H1 nên không làm thủ tục sang tên giấy đất được. Sau đó, chị H1 xin trả lại số tiền đã nhận và đồng thời trả thêm tiền lãi theo lãi suất 5%/tháng. Chị H1 có chuyển trả tiền cho cha chị thông qua tài khoản ngân hàng của chị tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) 05 lần, tổng cộng 35.000.000 đồng. Chị xác định đây là tiền lãi, không phải tiền vốn. Số tiền này chị đã chuyển lại cho cha chị. Ngoài ra, chị không còn nhận bất cứ khoản tiền nào từ chị H1. Chị xác định giao dịch mua bán đất là giữa cha chị và chị H1 giao dịch với nhau không liên quan đến chị, chị chỉ làm trung gian giao nhận tiền giữa hai bên. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Phương N2 trình bày:* Chị là vợ anh Trần Hiếu H4. Vào năm 2008, vợ chồng chị được cha mẹ chồng là ông Nguyễn Ngọc A và bà Trần Thị Kim H3 cho cất nhà ở nhờ trên phần đất của cha mẹ chồng. Nay, chị thống nhất với ý kiến của anh H4, không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 294/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 5, 35, 147 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 127, 129, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu T2, anh Trần Hiếu H4 và ông Trần Văn H5 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu T2, anh Trần Hiếu H4, anh Trần Hiếu V và chị Trần Thị Kim H1.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Trần Văn H5, bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4 và anh Trần Hiếu T2 với bên được ủy quyền là chị Trần Thị Kim H1 được Văn phòng công chứng A1 công chứng ngày 23/4/2012 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H5, bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4 và anh Trần Hiếu T2 và chị Trần Thị Kim H1 do chị Trần Thị Kim H1 đại diện theo ủy quyền với ông Nguyễn Ngọc A được Văn phòng Công Chứng L1 công chứng ngày 22/10/2012 là vô hiệu.

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Trần Văn H5, bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4 và anh Trần Hiếu T2 với bên được ủy quyền là chị Trần Thị Kim H1 được Văn phòng công chứng A1 công chứng ngày 23/4/2012.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H5, bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4 và anh Trần Hiếu T2 và chị Trần Thị Kim H1 do chị Trần Thị Kim H1 đại diện theo ủy quyền với ông Nguyễn Ngọc A được Văn phòng Công Chứng L1 công chứng ngày 22/10/2012.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4 và anh Trần Hiếu T2 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H5 là bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4, anh Trần Hiếu T2, anh Trần Hiếu V và chị Trần Thị Kim H1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00157QSDĐ/TCN do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 31/12/1998 cho ông Trần Văn H5 đứng tên chủ sử dụng đất, thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A đối với yêu cầu bị đơn Văn phòng công chứng A1 phải liên đới cùng bị đơn chị Trần Thị Kim H1 bồi thường thiệt hại là 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 02/11/2018, ông Nguyễn Ngọc A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/10/2012 giữa Trần Thị Kim H1 (là đại diện của hộ Trần Văn H5 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012) và Nguyễn Ngọc A đối với diện tích 2.666,50m² thuộc thửa đất 1116, 1118, 1121 tờ bản đồ số 04 tọa lạc ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang bởi lý do hợp đồng vô hiệu; buộc Trần Thị Kim H1 trả lại cho ông A số tiền 300.000.000 đồng đã nhận khi ký kết hợp đồng.

2/ Buộc Văn phòng công chứng A1 và chị Trần Thị Kim H1 liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông A số tiền 300.000.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; chị Trần Thị Kim H1 có đơn xin vắng mặt và trình bày ý kiến chỉ đồng ý trả cho ông A 300.000.000 đồng; người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng A1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông A. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Trần Thị Kim H1, ông Bạch Văn H6, chị Nguyễn Thị Thúy H7, bà Trần Thị Kim H3, anh Trần Hiếu H4, anh Trần Hiếu T2, anh Trần

Hiếu V, chị Nguyễn Thị Phương N2 có đơn xin vắng mặt, vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Nguyễn Ngọc A kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm chưa đảm bảo căn cứ pháp lý khi nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 22/10/2012 giữa ông A và chị H1 là hợp đồng giả tạo, đồng thời tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng, không buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là trái với quy định của Bộ luật dân sự. Do đó, ông A yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012 giữa ông A và chị H1 do vô hiệu; đồng thời buộc chị H1 phải hoàn trả lại ông A 300.000.000 đồng đã nhận; buộc Văn phòng công chứng A1 và chị Trần Thị Kim H1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông A 300.000.000 đồng do có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “ Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót như sau:

Theo các đơn khởi kiện, bản tự khai, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông A thể hiện: ngày 22/10/2012, giữa ông và chị Trần Thị Kim H1 có kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chị H1 (người được ông H5, bà H3, anh T2, anh H4 ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng A1) đồng ý chuyển nhượng cho ông A 2.666,5m² đất tọa lạc tại ấp N, xã T1, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và chị H1 được công chứng tại Văn phòng Công Chứng L1 ngày 22/10/2012 đúng quy định. Ngay sau khi công chứng hợp đồng, ông A và chị Nguyễn Thị Thúy H7 (con gái của ông A) đã giao đủ số tiền mua đất nêu trên cho chị H1 tại Văn phòng công chứng. Hai bên còn thỏa thuận miệng là ông A đồng ý cho chị H1 chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng nhưng chị H1 phải chịu tiền lãi mỗi tháng 5%, nếu không đóng lãi liên tục hai tháng thì sẽ không được chuộc lại đất, việc thỏa thuận này được thể hiện tại giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2012” do chính tay chị H1 viết mà chị H7 đã giao nộp trong hồ sơ vụ án. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền của ông A, chị H1 không trả tiền lãi cho ông A như đã thỏa thuận và cũng không giao nhà đất, không làm thủ tục sang tên nhà, đất cho ông A, sau đó chị H1 bị bắt vì phạm tội

nên ông A không thể làm thủ tục sang tên nhà, đất nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, chị H1 thừa nhận đã giả mạo chữ ký và chữ viết của bên ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012, mặt khác tại kết quả giám định của Viện khoa học hình sự -Bộ công an kết luận “chữ ký của người ủy quyền trong hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012 không phải chữ ký của ông H5, bà H3, anh T2, anh H4”. Như vậy, chị H1 đã cố ý lừa dối ông A để nhận số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố T đã ra Quyết định không khởi tố vụ án đối với hành vi của chị H1 về việc sử dụng hợp đồng giả để kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 134).

Ông H5, bà H3, anh T2, anh H4 cho rằng không biết việc chị H1 giả mạo chữ ký trong hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012, không biết việc chị H1 tự ý chuyển nhượng 2.666,5m² đất cho ông A và cũng không sử dụng số tiền này nên có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012; hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012.

Về phía chị H1 cho rằng chị không chuyển nhượng nhà, đất cho ông A mà chỉ vay của ông A 300.000.000 đồng. Để đảm bảo cho số tiền vay này, ông A yêu cầu chị H1 phải kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như đã nêu trên. Nay chị đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012 và đồng ý trả lại ông A số tiền 300.000.000 đồng đã vay cộng với tiền lãi tính từ ngày vay tiền đến ngày xét xử, chị yêu cầu trừ đi số tiền lãi mà chị đã chuyển trả cho chị Nguyễn Thị Thúy H7 qua ngân hàng Vietcombank là 35.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm được mở ngày 23/8/2018 và 07/9/2018, chị Nguyễn Thị Thúy H7 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông A trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và chị H1 thực chất là hợp đồng vay tài sản nhưng có thể chấp tài sản, nếu trong 06 tháng chị H1 không trả tiền thì ông A sẽ sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông A không thừa nhận lời trình bày này của chị H7 nên có văn bản rút lại việc ủy quyền đối với chị H7. Ông A khẳng định giữa ông và chị H7 không có giao dịch vay mượn tiền mà chỉ có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chị H7 có trả tiền lãi cho chị H1 ông không hay biết do cả hai không nói với ông.

Tại bản tự khai ngày 15/10/2018 (bút lục 354), chị H7 trình bày khi chị H1 ngỏ ý xin chuộc lại đất và đóng lãi 06 tháng đối với số tiền 300.000.000 đồng đã nhận thì đã quá thời hạn trên, lúc này ông A đang làm thủ tục đo đạc để sang tên chuyển quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Do chị H1 năn nỉ quá nên chị H7 có nói với chị H1 cứ chuyển tiền lãi cho đủ, chị sẽ lựa lời nói với ông A để chấp nhận cho chị H1 chuộc đất nhưng chị H1 chỉ mới chuyển cho chị

H7 35.000.000 đồng rồi không chuyển nữa nên chị H7 không dám nói với ông A. Hiện chị H7 đang giữ số tiền 35.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho chị H1 khi chị H1 yêu cầu.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời trình bày của chị H1, chị H7 và lời khai của anh Lê Minh T4 tại cơ quan điều tra (bút lục 132a) để nhận định cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012 giữa chị H1 và ông A là hợp đồng giả tạo của hợp đồng vay tài sản là chưa có căn cứ vững chắc, bởi lẽ ông A không thừa nhận, mà chị H1, chị H7 và anh T4 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh giữa chị H1 và ông A có giao dịch vay mượn tiền với nhau, lời khai của chị H7 tại các bút lục có trong hồ sơ cũng có nhiều mâu thuẫn, do đó không có cơ sở để xem xét.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành việc đối chất giữa ông A, chị H1, chị H7 và anh T4 để làm rõ ông A có biết việc thỏa thuận giữa chị H7, chị H1 và anh T4 đối với số tiền 300.000.000 đồng ông A đã giao cho chị H1 là tiền ông A cho chị H1 vay hay tiền ông A nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông H5.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/4/2012; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012 do vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, cụ thể: không buộc các bên hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; không xác định lỗi của người tham gia hợp đồng để buộc người có lỗi phải bồi thường thiệt hại là chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Nếu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2012 là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản thì cũng phải giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc chị H1 phải trả lại số tiền đã nhận cho ông A, đồng thời tính lãi suất đối với hợp đồng vay, hoặc xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về hợp đồng vay trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét là chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông A.

Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Để đảm bảo nguyên tắc xét xử hai cấp và đảm bảo quyền kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, hủy bản án sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc A.

[3] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 294/2018/DS-ST ngày 19/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0008952 ngày 02/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên lúc 08 giờ ngày 22/3/2019, có mặt chị H, anh H2.

Nơi nhận:

- TAND h.C;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS h.C;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thị Thu Thủy