TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 286/2024/DS-GĐT
Ngày: 21/11/2024
V/v: "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Ông Nguyễn Xuân Thiện.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên chính, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lâm Tường G, sinh năm 1973.

Địa chỉ: số F khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: số A Đ, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1.Ông Nguyễn Bửu T, sinh năm 1975 .

Địa chỉ: số B P, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lâm Thanh B, sinh năm 1978.

3.3. Bà Trương Ngọc H1, sinh năm 1980 .

Cùng địa chỉ: số F, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3.4. Bà Phạm Thị Nhật H2, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số D N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: B Lô T chung cư N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Văn phòng C.

3.7. Văn phòng C1.

3.8. Văn phòng C2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Lâm Tường G do bà Dương Thị Kim T1 đại diện trình bày như sau:

Khoảng tháng 7/2013 ông Lâm Tường G vay của bà Đỗ Thị H số tiền 20.000.000đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là ba tháng, bà H yêu cầu ông G ký hợp đồng ủy quyền phần đất thuộc thửa 96, TBĐ số 3, khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An để làm tin cho việc vay số tiền trên nên các bên đã giao kết hợp đồng ủy quyền ngày 06/7/2013, do văn phòng C3 (nay là Văn phòng C) chứng thực, hai bên thỏa thuận khi nào ông G có đủ tiền sẽ cho chuộc lại đất, ông G đang chấp hành án phạt tù nhưng gia đình ông G gồm em gái ông G là bà Lâm Thanh B hiện nay vẫn đang sinh sống ổn định trên phần đất nêu trên. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bửu T, sau đó ông T tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim V. Do đó, ông Lâm Tường G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng vô hiệu các hợp đồng sau:

Hợp đồng ủy quyền ngày 06/7/2013 ký kết giữa ông Lâm Tường G và bà Nguyễn Thị H3, công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 1005, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2013 ký kết giữa ông Lâm Tường G (người đại diện là bà Nguyễn Thị H3) và ông Nguyễn Bửu T, công chứng tại Phòng C4, số công chứng 5075, quyển số 11/TP/CC-SCC/HDGD.

Hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Bửu T và bà Phạm Thị Nhật H2, công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 16048, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Bữu T2, bà Phạm Thị Nhật H2 và bà Nguyễn Thị Kim V, công

chứng tại Văn phòng C5, số công chứng 24052, quyển số 11/TP/CC-SCC/HDGD.

Bị đơn - bà Đỗ Thị H: Vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Lâm Thanh B trình bày:

Bà là em gái của ông Lâm Tường G, hiện nay bà đang sinh sống trên căn nhà và đất tranh chấp. Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Tường G và không có yêu cầu gì. Ngoài ra, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Trương Ngọc H1 trình bày:

Bà là vợ của ông Lâm Tường G, hiện nay bà đang sinh sống trên căn nhà và đất tranh chấp. Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Tường G và không có yêu cầu gì. Ngoài ra, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C3 và Phòng C4 (nay là Văn phòng C) trình bày:

Ngày 06/07/2013, Văn phòng C3 công chứng hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa ông Lâm Tường G và bà Nguyễn Thị H3, số công chứng 1005, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 15/7/2013, Phòng C4 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Tường G (người đại diện là Đỗ Thị H) và ông Nguyễn Bửu T đối với phần đất thuộc thửa 96, TBĐ số 3, khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C2) trình bày:

Ngày 05/11/2019, Văn phòng C5 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bửu T, bà Phạm Thị Nhật H2 và bà Nguyễn Thị Kim V số công chứng 24052, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất thuộc thửa 96, TBĐ số 3, khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng C2 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 05/11/2019, Văn phòng C1 công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Bửu T và bà Phạm Thị Nhật H2 số công chứng 16048, quyển số

02TP/CC-SCC/IDGD đối với phần đất thuộc thửa 96, TBĐ số 3, khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chúng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y không có yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tường G về việc "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu" đối với bà Đỗ Thị H.

Tuyên bố các văn bản công chứng sau đây vô hiệu:

Hợp đồng ủy quyền ngày 06/7/2013 ký kết giữa ông Lâm Tường G và bà Nguyễn Thị H3, công chứng tại Văn phòng C3, số công chúng 1005, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2013 ký kết giữa ông Lâm Tường G (người đại diện là bà Đỗ Thị H) và ông Nguyễn Bửu T, công chứng tại Phòng công chúng số 4 tỉnh Long An, số công chứng 5075, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng ủy quyền ngày 05/11/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Bửu T và bà Phạm Thị Nhật H2, công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 16048, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Bửu T, bà Phạm Thị Nhật H2 và bà Nguyễn Thị Kim V, công chứng tại Văn phòng C5, số công chứng 24052, quyển số 11/TP/CC-SCC/HDGD

Ông Lâm Tường G được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hiện phần đất này do ông G quản lý và sử dụng.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử đất đã cấp).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Đỗ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Quốc S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị H rút toàn bộ kháng cáo, đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 19/2023/QĐ-PT ngày 08/5/2023.

Sau khi giải quyết phúc thẩm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Ngân hàng V1) có Thông báo phát hiện vi phạm, đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định phúc thẩm nêu trên và Bản án sơ thẩm số 197/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 220/QĐ-VKS-DS ngày 25/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐ-PT ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐ-PT ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và hủy Bản án sơ thẩm số 197/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quyền sử dụng đất tranh chấp tại thửa 96, tờ bản đồ số 03, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Lâm Tường G đứng tên chủ sử dụng. Ngày 06/7/2013 ông G ủy quyền quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị H. Căn cứ hợp đồng ủy quyền, bà H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Bửu T và bà Phạm Thị Nhật H2, sau đó ông T và bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Thị Kim V. Các bên sau khi nhận chuyển nhượng đều được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08/11/2019, bà V ký kết Hợp đồng tín dụng số 6597168.19 vay của Ngân hàng V1 số tiền 700.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay bà V ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 96 cho Ngân hàng VIB theo

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7042887.19.664 ngày 11/11/2019. Việc thế chấp tài sản đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An theo đúng quy định của pháp luật. Khi thực hiện hồ sơ tín dụng của bà V, Ngân hàng V1 đã thẩm định tài sản thế chấp bao gồm thửa đất số 96 và căn nhà trên đất, nhưng hồ sơ không thể hiện ai là người quản lý, sử dụng. Đối chiếu với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa lập ngày 20/7/2020 thể hiện diện tích đất và căn nhà tại thửa 96, tờ bản đồ số 03, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do gia đình ông G đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Như vậy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ngân hàng V1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do đó Ngân hàng V1 không thực hiện được quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V1 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Tường G, tuyên hủy các hợp đồng và ông G được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với phần đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 3, khu vực 4, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là không phù hợp với những tình tiết khách quan, do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa đánh giá đúng tình tiết, nội dung của vụ án dẫn đến giải quyết chưa toàn diện, không bảo đảm quyền lợi của các đương sự liên quan. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 19/2023/QĐ-PT ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An: Do đương sự rút đơn kháng cáo nên việc Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng như đã phân tích ở nội dung trên, vì vậy cần hủy quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 342; Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 220/QĐ-VKS-DS ngày 25/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 19/2023/QĐ-PT ngày 08/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, về vụ án *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* giữa nguyên đơn là ông Lâm Tường G với bị đơn là bà Đỗ Thị H; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để b/c);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP; Vụ GĐT, TT về DS, KDTM, LĐ; HSVA;THS (44).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Thu Thủy