TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **109**/2023/DS-PT
Ngày: 24/8/2023
V/v "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo
Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thuý Năng
Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Anh Pha- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 và thụ lý bổ sung số 63A/TBTL-TA ngày 23 tháng 6 năm 2023 về việc "Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 07/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 121/2023/QĐ-PT ngày 27/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2023/QĐ-PT ngày 09/8/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông *Trần Văn D*, sinh năm 1980; bà *Trần Thị G*, sinh năm 1969; bà *Trần Thị T*, sinh năm 1982; bà *Trần Thị Thuỳ V*, sinh năm 1977; Cùng địa chỉ: Tổ 3x (cũ) T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (ông D có mặt; bà G vắng mặt; bà T, bà V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người đại diện bà Trần Thị G tham gia tố tụng là: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1961, địa chỉ: Số 4xx đường T, quận T, thành phố Đà Nẵng, ông B tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền được UBND phường H chứng thực ngày 02/12/2017 và Giấy uỷ quyền được Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 21/9/2022. (ông B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: *Văn phòng Công chứng B*. Địa chỉ: Số 6xx đường N, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

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

+ Ông *Lê Ngọc T*, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 1xx đường A, phường x, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện ông Lê Ngọc T tham gia tố tụng là: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965; Địa chỉ: Căn hộ X (tầng 9X) Lô X, chung cư 3xxx đường V, phường C, Quận x, thành phố Hồ Chí Minh, bà M tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền được Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 28/02/2022. (bà M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông *Trần Văn B*, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 3X (cũ) T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (ông B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ *Uỷ ban nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng*; Địa chỉ: Số 4x đường O, quận C, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

+ Bà *Hồ Thị N*, sinh năm 1974; Nơi ở: Số 4X đường Đ, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Hiện đang thi hành án tại Trại giam B, tỉnh Thừa Thiên Huế. (vắng mặt)

+ Bà *Huỳnh Thị Ngọc B*, sinh năm 1947; ông *Trần Văn M*, sinh năm 1984; ông *Trần Văn T*, sinh năm 1974; Cùng địa chỉ: Tổ 3X (cũ) T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. (bà B, ông M, ông T vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:*

- Nguyên đơn: ông Trần Văn D; bà Trần Thị G (đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn B); bà Trần Thị T; bà Trần Thị Thuỳ V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn: ông Trần Văn D, bà Trần Thị G, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Thùy V trình bày trong qúa trình tố tụng như sau*:

Cha của ông bà là ông Trần T đại diện hộ gia đình đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066xxx do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995, quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận là tài sản chung của hộ gia đình. Năm 2000, ông Trần Văn B tách hộ ông Trần T, ông B hiện nay trú tại tổ 3X, phường H, quận C, tp. Đà Nẵng. Năm 2007, các ông bà cũng tách hộ ông Trần T nhưng vẫn sinh sống và có nhà ở tại diện tích đất trên. Hiện nay, các ông bà phát hiện ông Trần Văn T và ông Trần Văn M có lập Văn bản thỏa thuận số công chứng 1615 ngày 09/4/2010 tại Văn phòng Công chứng P, quận C, thành phố Đà Nẵng với nội dung là kể từ ngày lập văn bản ông T và ông M thỏa thuận để ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B được toàn quyền sử dụng và định đoạt các lô đất: thửa số 430 thuộc tờ bản đồ số 4; thửa số 227 thuộc tờ bản đồ số 4; thửa số 363 thuộc tờ bản đồ số 4; tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Trên cơ sở văn bản thỏa thuận, vào ngày 09/4/2010 ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B đã ký kết Hợp đồng ủy quyền với ông Lê Ngọc T số công chứng 1618 tại

Văn phòng công chứng B, quận C, thành phố Đà Nẵng (gọi là Hợp đồng ủy quyền số 1618), phạm vi ủy quyền như sau:

"Bên A là chủ quyền sử dụng và sở hữu lô đất thửa số 4xx, tờ bản đồ số x, diện tích đất thổ cư 1.311m^2; thời hạn sử dụng: lâu dài; địa chỉ thửa đất: xã H, huyện H (cũ), thành phố Đà Nẵng (Bản chính quyền sử dụng đất số E066xxx do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995)

Bên A ủy quyền cho bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau: Quản lý, sử dụng lô đất trên; Được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê lô đất nói trên. Được ủy quyền lại cho người thứ 3 với các nội dung ủy quyền nêu trên.

Được quyền dùng lô đất trên để thế chấp, bảo lãnh vay vốn Ngân hàng. Mức vay đó bên B tự quyết định.

Nếu có chính sách giải tỏa của Nhà nước; được quyền thay mặt bên A nhận tiền giải tỏa đền bù, đại diện ký hợp đồng nhận đất tái định cư; đại diện ký cam kết nhận chuyển đổi tên tại cơ quan có thẩm quyền, làm các thủ tục xin cấp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Công chứng viên Mai Thị N đã căn cứ mục 12, chương XVII, phần thứ Ba của BLDS năm 2005 để thực hiện Công chứng hợp đồng ủy quyền.

Các ông bà nhận thấy Công chứng viên Mai Thị N đã ký Hợp đồng ủy quyền số 1618 không đúng pháp luật bởi các lý do sau:

Điều 108 BLDS năm 2005 quy định: Tài sản chung của hộ gia đình bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sử dụng rừng, rừng trồng của hộ gia đình, tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.

Khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Việc định đoạt tài sản là tư liệu, sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý".

Diện tích 1.311m^2 đất thổ cư là tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình, nên căn cứ Điều 108, 109 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ngoài sự đồng ý thỏa thuận của ông T, ông M còn phải được sự đồng ý, thỏa thuận bằn văn bản của 04 người các ông bà thì ông T và bà B mới được quyền ký kết hợp đồng ủy quyền với ông Lê Ngọc T. Căn cứ điều 108, 109 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản Hợp đồng ủy quyền số 1618 vô hiệu và yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Ngọc T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng cấp ngày 16/02/1995 cho ông Trần T là đại diện hộ gia đình các ông bà.

** Bị đơn- Văn phòng Công chứng B trình bày:*

Ngày 09/4/2010, khi Văn phòng Công chứng B nhận yêu cầu công chứng của ông Trần T về việc công chứng Hợp đồng ủy quyền có liên quan đến thửa đất số 430 thuộc tờ bản đồ số 4 có diện tích 1.311m^2. Văn phòng đã yêu cầu ông T cung cấp tài liệu có liên quan như bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các CMND và sổ hộ khẩu. Sổ hộ khẩu đứng tên ông Trần T là chủ hộ, những người còn lại có bà Huỳnh Thị Ngọc B, ông Trần Văn M và ông Trần Văn T. Những người như bà Trần Thị G, ông Trần Văn D, bà Trần Thị T và bà Trần Thị Thùy V không có tên trong sổ hộ khẩu. Trên cơ sở sự thỏa thuận của ông T, bà B, ông T, ông M, Công chứng viên đã công nhận văn bản thỏa thuận với nội dung ông T và ông M giao quyền sử dụng và định đoạt cho ông T và bà B đối với các lô đất là thửa số 4XX, 2XX và 3XX trong tờ bản đồ số X, tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0066XXX do UBND huyện H cấp ngày 16/02/1995. Sau đó ông T, bà B và ông T yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền. Theo Hợp đồng ủy quyền ông T, bà B là người được toàn quyền sử dụng và định đoạt lô đất thửa số 4XX thuộc tờ bản đồ số X có diện tích đất thổ cư 1.311m^2, thời hạn sử dụng lâu dài. Ông T được thay mặt, nhân danh ông T, bà B thực hiện các công việc: Quản lý, sử dụng lô đất; được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê lô đất và được ủy quyền cho người thứ ba với các nội dung ủy quyền như trên. Công chứng viên đã công chứng Hợp đồng ủy quyền số 1618.

Bà Trần Thị G, bà Trần Thị Thùy V, ông Trần Văn D và bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án nhân dân quận C tuyên bố hợp đồng ủy quyền số 1618 vô hiệu, Văn phòng công chứng B không chấp nhận vì các lý do sau:

Thứ nhất, diện tích đất thổ cư, thửa đất số 4XX, tờ bản đồ số X, thời hạn sử dụng lâu dài, không thuộc đối tượng đất nông nghiệp giao cho Hộ gia đình sử dụng lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp như quy định tại Nghị định 64/CP của Chính phủ ngày 27/9/1993. Do đó, diện tích đất thổ cư này thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của vợ chồng ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B, hoàn toàn không liên quan gì đến các con của ông T và bà B. Vì vậy bà G, ông D, bà T, bà V không có quyền khởi kiện đối với thửa đất này.

Thứ hai, trong quá trình tiếp nhận hồ sơ công chứng của ông Trần T, công chứng viên xác định bà G, ông D, bà T, bà V không còn liên quan gì đến hộ ông Trần T nữa nên không yêu cầu những người này tham gia trong các giao dịch như văn bản thỏa thuận cũng như hợp đồng ủy quyền số 1618. Các thành viên của hộ ông Trần T đã thống nhất giao cho ông T, bà B được toàn quyền quyết định việc định đoạt, sử dụng đối với diện tích đất thổ cư, thửa đất số 4XX nên ông T, bà B ủy quyền cho ông T theo hợp đồng ủy quyền 1618 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Vậy Văn phòng Công chứng B đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị G, bà Trần Thị Thùy V, ông Trần Văn D và bà Trần Thị T, tiếp tục duy trì tính hiệu lực đối với Hợp đồng ủy quyền số 1618.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Ngọc T trình bày:*

Ông Lê Ngọc T có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị N ba thửa đất là thửa đất số 430 diện tích 1.311 m^2 (Theo Công văn số 936/UBND - BGPMB ngày 08/7/2019 của UBND quận C về việc phúc đáp Quyết định số 03/2019/QĐ-UTTA) (nay còn diện tích 1.190,4m^2) đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài; thửa đất số 227 diện tích 100m^2 đất màu và thửa đất 363 diện tích 126m^2 đất mạ cùng tờ bản đồ số X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng cấp ngày 16/02/1995 thửa đất tại xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (nay là tổ 3X, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng). Việc chuyển nhượng này giữa ông và bà N có viết giấy thỏa thuận mua bán, tuy nhiên vì điều kiện thủ tục nên giữa ông Trần T, bà B và ông chỉ làm hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng B công chứng có sự chứng kiến của bà Hồ Thị N.

Nay ông đề nghị Tòa án công nhận giao dịch giữa ông Lê Ngọc T và ông Trần T, bà B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4XX, diện tích 1.311m^2 (nay còn 1.190,4m^2) đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài và đề nghị Tòa án quyết định cho ông được nhận các chế độ đền bù từ việc giải tỏa thửa đất này với giá trị bồi thường về đất số tiền 487.972.600đ theo quy định tại bảng tổng hợp phê duyệt giá trị bồi thường thiệt hại và chi phí giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị sinh thái H, phường H, quận C (đợt 182 – đợt 12/2014) kèm theo Quyết định số 73XX/QĐ-UBND ngày 16/10/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đ và ông được nhận 03 lô đất đường 10,5m. Diện tích đất trước đây theo hợp đồng ủy quyền, cam kết bàn giao tài sản và giấy thỏa thuận ngày 09/4/2010 là 1.311m^2 nay chỉ còn 1.190,4m^2 là ông bị thiệt; ông không có ý kiến gì về phần diện tích đất thiếu hụt và ông đã nhận chuyển nhượng đất gần 10 năm mà đến nay ông vẫn chưa được nhận đất để ổn định nơi ở cho gia đình. Ông Lê Ngọc T có nguyện vọng được nhận tiền bồi thường về phần đất đối với số tiền 487.972.600 đồng trong tổng số tiền 809.859.540 đồng và 03 lô đất tái định cư đường 10,5m diện hộ chính bố trí vào khu E; E2 mở rộng hoặc khu E mở rộng thuộc khu dân cư N.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị G, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị T, ông Trần Văn D, ông Trần Văn B buộc ông phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 cho hộ ông Trần T ông không đồng ý vì đất đó đã thuộc quyền sở hữu của ông. Ông không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn B trình bày:*

Ông Trần T là cha của ông, đại diện hộ gia đình đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995. Quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận là tài sản chung của hộ gia

đình. Năm 2000, ông Trần Văn B tách hộ ông Trần T, ông B hiện nay trú tại tổ 3X, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Năm 2007, các ông bà cũng tách hộ ông Trần T nhưng vẫn sinh sống và có nhà ở trên diện tích đất đã được UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995. Hiện nay, các ông bà phát hiện ông Trần Văn T và ông Trần Văn M có lập Văn bản thỏa thuận số công chứng 1615 ngày 09/4/2010 tại Văn phòng Công chứng B, quận C, thành phố Đà Nẵng với nội dung là kể từ ngày lập văn bản ông T và ông M thỏa thuận để ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B được toàn quyền sử dụng và định đoạt các lô đất: thửa số 4XX thuộc tờ bản đồ số X; thửa số 2XX thuộc tờ bản đồ số X; thửa số 3XX thuộc tờ bản đồ số X; tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Trên cơ sở Văn bản thỏa thuận, vào ngày 09/4/2010 ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B đã ký kết Hợp đồng ủy quyền với ông Lê Ngọc T số công chứng 1618 tại Văn phòng Công chứng B, quận C, thành phố Đà Nẵng, phạm vi ủy quyền như sau:

"Bên A là chủ quyền sử dụng và sở hữu lô đất thửa số 4XX, tờ bản đồ số X, diện tích đất thổ cư 1.311m^2; thời hạn sử dụng: lâu dài; địa chỉ thửa đất: xã H, huyện H (cũ), tỉnh Q (Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995)

Bên A ủy quyền cho bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau: - Quản lý, sử dụng lô đất trên; Được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê lô đất nói trên. Được ủy quyền lại cho người thứ 3 với các nội dung ủy quyền nêu trên.

Được quyền dùng lô đất trên để thế chấp, bảo lãnh vay vốn Ngân hàng. Mức vay đó bên B tự quyết định.

Nếu có chính sách giải tỏa của Nhà nước; được quyền thay mặt bên A nhận tiền giải tỏa đền bù, đại diện ký hợp đồng nhận đất tái định cư; đại diện ký cam kết nhận chuyển đổi tên tại cơ quan có thẩm quyền, làm các thủ tục xin cấp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Công chứng viên Mai Thị N đã căn cứ mục 12, chương XVII, phần thứ Ba của BLDS năm 2005 để thực hiện Công chứng hợp đồng ủy quyền.

Ông nhận thấy Công chứng viên Mai Thị N đã công chứng Hợp đồng ủy quyền số 1618 không đúng pháp luật bởi diện tích 1.311m^2 đất thổ cư là tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình, nên căn cứ Điều 108, 109 Bộ luật dân sự năm 2005 thì ngoài sự đồng ý thỏa thuận của ông T, ông M còn phải được sự đồng ý, thỏa thuận bằn văn bản của 0X người các ông bà thì ông T và bà B mới được quyền ký kết hợp đồng ủy quyền với ông Lê Ngọc T. Căn cứ điều 108, 109 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản Hợp đồng ủy quyền số 1618 vô hiệu, yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Ngọc T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày

16/02/1995 cho ông Trần T là đại diện hộ gia đình và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

** Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần T khi còn sống (ông Trần T chết tháng 10/2022) trình bày:*

Do trước đây gia đình ông khó khăn và là chỗ quen biết nên gia đình ông có vay bà Hồ Thị N số tiền 900.000.000đ và ông đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 đứng tên hộ ông Trần T cho bà N với thỏa thuận khi nào ông có tiền ông sẽ chuộc lại. Ông khẳng định, ông và bà B không chuyển nhượng thửa đất số 4XX, diện tích 1.311m^2 cho bà Hồ Thị N. Đối với việc ông T yêu cầu xem xét tuyên Hợp đồng ủy quyền do vợ chồng ông (với bà N liên quan) đã ký ngày 09/4/2010 tại Văn phòng Công chứng B qua cho ông T là "Hợp đồng chuyển nhượng" hợp pháp và đề nghị Tòa án công nhận giao dịch giữa ông Lê Ngọc T với vợ chồng ông Trần T bà Huỳnh Thị Ngọc B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4XX, diện tích 1.311m^2 đất ở, sử dụng lâu dài thì ông không chấp nhận vì ông không quen biết ông T và ông không chuyển nhượng thửa đất 4XXX thuộc tờ bản đồ số Xcó diện tích 1.311m^2 đất ở cho bà Hồ Thị N.

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần T gồm: bà Huỳnh Thị Ngọc B, ông Trần Văn M, ông Trần Văn T, ông Trần Văn D, bà Trần Thị G, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Thùy V, ông Trần Văn B:* Bà B và ông B thống nhất với ý kiến của ông Trần T. Những người còn lại có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị N trình bày:*

Vào khoảng năm 2010, bà Hồ Thị N có nhận chuyển nhượng 0X lô đất tại tổ 3X, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng của hộ gia đình ông Trần T. Trong đó, có thửa số 4XX là đất thổ cư có diện tích là 1.311m^2, thửa đất số 2XX có diện tích là 100m^2 đất màu và thửa 3XX diện tích 126m^2 đất màu, có lập biên bản cam kết giao tài sản. Khi chuyển nhượng ông Trần T có giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 cho bà. Bà nhận chuyển nhượng lô đất trên với giá hơn 1 tỷ đồng, bà không nhớ rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà có chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc T thửa đất số 4XX, diện tích 1.311m^2 với giá khoảng 1.200.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa bà và ông T có viết giấy thỏa thuận, bà đã nhận đủ tiền từ ông T và bà đã giao cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995. Do bà kinh doanh bất động sản nên bà không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà chỉ viết giấy mua bán. Một thời gian sau, bà có chuyển nhượng 2 lô đất màu cho ông T với giá bao nhiêu bà không nhớ rõ, tiền bà đã nhận đủ. Sau khi các bên nhận chuyển nhượng với nhau, vào năm 2010 hộ gia đình ông Trần T và ông Lê Ngọc T có thỏa thuận với nhau về việc ủy quyền 0X lô đất nói trên. Các hợp đồng ủy quyền này được lập tại Văn phòng Công chứng B có sự chứng kiến của bà. Bà khẳng định Hợp đồng ủy quyền chỉ che giấu đi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà yêu cầu Tòa án cho ông Lê Ngọc T được nhận đất, tiền giải tỏa đền bù theo quy định vì bà là người mua của ông T, bà B bán cho ông T.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị G, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị T, ông Trần Văn D, ông Trần Văn B yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Ngọc T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 cho hộ ông Trần T, bà không đồng ý vì đất đó đã thuộc quyền sở hữu của ông Lê Ngọc T.

** Tại Công văn số 936/UBND-BGPMB ngày 08/7/2019, UBND quận C cho biết*: Hiện nay, ông T, bà B, bà T, bà V và bà G chưa nhận số tiền đền bù. Đối với 03 lô đất tái định cư đường 10,5m diện hộ chính bố trí vào khu E; E2 mở rộng hoặc khu E mở rộng thuộc khu dân cư N là căn cứ vào diện tích thu hồi của ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B diện tích là 1.390,4m^2 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 8231/QĐ-UBND ngày 14/11/2014 của UBND thành phố, trong diện tích 1.390,4m^2 tại thửa đất này có 200m^{2}được hoán đổi đền bù và bố trí tái định cư tại hồ sơ 4264 (đối với diện tích 200m^2 đứng tên hộ Trần T, ông T đã nhận tiền đền bù và nhận đất tái định cư xong). Bà Trần Thị G, Trần Thị T, Trần Thị Thùy V có tài sản trên đất do ông Trần T đứng tên chủ sử dụng theo quy định thì các hộ có nhà trên đất không được xem xét bố trí tái định cư riêng, chỉ bố trí tái định cư cho chủ hộ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án số 38/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã tuyên xử*:*

Căn cứ vào Điều 166, 167 và khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 422, các Điều 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, các điều 147, 266, 267, 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 6 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các ông bà: Trần Thị G, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Văn D về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1618 ngày 09/4/2010 của Văn phòng công chứng B giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông Lê Ngọc T vô hiệu và buộc ông Lê Ngọc T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 cho hộ ông Trần T

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc T.

Xử: Công nhận giao dịch giữa ông Lê Ngọc T đối với ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4XX diện tích

1.190,4m^2 đất ở, sử dụng lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995.

Ông Lê Ngọc T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền nhận số tiền bồi thường về đất là 487.972.600 đồng (Bốn trăm tám mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm đồng) và nhận 03 lô đất đường 10,5m diện hộ chính bố trí vào khu E; E2 mở rộng hoặc khu E mở rộng thuộc khu dân cư N. Ông Lê Ngọc T được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhận đất, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với các lô đất được bố trí theo quy định pháp luật.

3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1618 ngày 09/4/2010 của Văn phòng công chứng B giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông Lê Ngọc T.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn B về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1618 ngày 09/4/2010 của Văn phòng công chứng B giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông Lê Ngọc T vô hiệu và buộc ông Lê Ngọc T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 cho hộ ông Trần T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa án nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn B đề ngày 18/4/2023 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị G (đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn B), bà Trần Thị Thuỳ V, ông Trần Văn D, bà Trần Thị T đề ngày 05/5/2023 với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án số 38/2023/DS-ST ngày 07/4/2023 của Toà án nhân dân quận Cẩm Lệ thành phố Đà Nẵng và đình chỉ giải quyết vụ án vì cho rằng:

Khi ký hợp đồng uỷ quyền không có mặt ông T là người được uỷ quyền, công chứng không đọc lại hợp đồng uỷ quyền cho các bên nghe và không giao hợp đồng uỷ quyền cho ông T bà B. Hơn nữa, hợp đồng uỷ quyền không ghi câu: "Giao lại cho bên uỷ quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc uỷ quyền theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật (ghi theo khoản 5 Điều 584 của Bộ luật dân sự năm 2005) và yêu cầu bên B giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc uỷ quyền, nếu không có thoả thuận khác (ghi theo khoản 2 Điều 587 của Bộ luật dân sự năm 2005)" và quyền sử dụng đất 1311m^2 là tài sản chung của hộ, các thành viên của hộ không ai uỷ quyền cho ông T bà B giao dịch, bà B không biết chữ nhưng không có người làm chứng, CMND của bà B hết hạn nên Công chứng viên thực hiện công chứng Hợp đồng uỷ quyền số 1618 là trái pháp luật

Ông T giao dịch mua bán đất với bà N thì bà N có trách nhiệm hoàn tất thủ tục cho ông T, ông T khởi kiện yêu cầu bà N phải thực hiện nên Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T là không có căn cứ.

Hợp đồng uỷ quyền là giả tạo, che dấu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Toà án cấp sơ thẩm không tuyên vô hiệu hợp đồng là có sai lầm trong áp dụng pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của ông T, ông T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại tuyên bố chấm dứt hợp đồng uỷ quyền là mâu thuẫn, có sai lầm nghiêm trọng trọng trong việc áp dụng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là ông Trần Văn D vẫn nguyên nội dung kháng cáo và không cung cấp tài liệu chứng cứ nào thêm.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và nội dung giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

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; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự tham gia phiên toà, mặc dù đã là phiên toà mở lần thứ hai nhưng chỉ có nguyên đơn đồng thời là người kháng cáo ông Trần Văn D có mặt, những người tham gia tố tụng vắng mặt gồm: ông Nguyễn Văn B (đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị G), bà Trần Thị T, bà Trần Thị Thuỳ V, Văn phòng công chứng B, bà Nguyễn Thị M (đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Ngọc T), ông Trần Văn B, UBND quận Cẩm Lệ, bà Hồ Thị N, bà Huỳnh Thị Ngọc B, ông Trần Văn M và ông Trần Văn T. Xét thấy, hồ sơ đã thu thập đầy đủ, đương sự có mặt đồng ý xét xử vắng mặt những người này, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến thủ tục cấp tống đạt cho các đương sự đã hợp lệ, các đương sự cũng đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.2] Xét đơn đề nghị của ông Trần Văn D và đơn của ông Trần Văn B, bà Trần Thị Thuỳ V và bà Trần Thị T cùng nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng đối với đơn tố giác đề ngày 23/7/2023 của ông Trần Văn D thì thấy, Toà án đã tiến hành xác minh tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng được biết, Công an đã xử lý đơn của ông D và có văn bản trả lời số 84/PC-VPCQCSĐT ngày 04/8/2023 đối với đơn tố giác của ông D không thuộc thẩm quyền của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng. Do đó, không thuộc trường hợp tạm đình chỉ theo quy định tại Điều 214 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông bà mà vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.3] Xét đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn B (đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị G) cho rằng: Quyết định đưa vụ án ra xét xử ghi ông tham gia tố tụng theo Giấy uỷ quyền ngày 02/12/2017 (ông B ghi trong đơn là Giấy uỷ quyền ngày 02/7/2017 là ghi sai) là trái pháp luật, mà phải ghi giấy uỷ quyền ngày 21/9/2022 mới đúng nên đề nghị hoãn phiên toà để giải quyết khiếu nại này của ông, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giấy uỷ quyền ngày 02/12/2017 được UBND phường H chứng thực, theo đó bà Trần Thị G uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn B tham gia tố tụng tại Toà án nhân dân các cấp để giải quyết vụ án "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu", thời gian uỷ quyền cho đến khi kết thúc vụ án. Do vụ án bị huỷ nên ngày 21/9/2022, bà Trần Thị G tiếp tục làm thêm Giấy uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn B được Văn phòng Công chứng N chứng nhận, số công chứng 3912, cũng với nội dung: uỷ quyền cho ông B tham gia tố tụng tại Toà án nhân dân các cấp để giải quyết vụ án "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu", thời gian uỷ quyền cho đến khi kết thúc vụ án. Như vậy, hai giấy uỷ quyền này đều có giá trị pháp lý và bổ sung cho nhau, chứ không phải Giấy uỷ quyền ngày 21/9/2022 phủ nhận Giấy uỷ quyền ngày 02/12/2017. Do vậy, đơn đề nghị của ông B là không đúng, Toà án không có cơ sở chấp nhận.

[1.4] Xét đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ngọc B thì thấy: Sau khi nhận đơn kháng cáo của bà B, Toà án đã thông báo cho bà nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng quá thời hạn quy định bà không nộp, và cũng không có hồ sơ đề nghị miễn, giảm tạm ứng án phí. Theo quy định tại khoản 2 Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự thì coi như bà từ bỏ việc kháng cáo nên Toà án không có cơ sở thụ lý kháng cáo của bà là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B thấy rằng:

[2.1] Ngày 16/02/1995, hộ ông Trần T được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX đối với nhiều thửa đất trong đó có 03 thửa số

là thửa đất số 4XX thuộc tờ bản đồ số X, diện tích 1311m^2 đất thổ cư; thửa số 2XX thuộc tờ bản đồ X, diện tích 100m^2 đất màu; thửa số 3XX thuộc tờ bản đồ số X, diện tích 126m^2 đất lúa tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Ông Trần T và vợ là bà Huỳnh Thị Ngọc B có 07 người con gồm: ông Trần Văn B, bà Trần Thị G, ông Trần Văn T, ông Trần Văn D, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Thuỳ V và ông Trần Văn M. Năm 2000, ông Trần Văn B tách hộ ông Trần T và hiện nay trú tại tổ 3X, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Năm 2007, bà G, bà T, bà V và ông D cũng tách hộ ông Trần T nhưng vẫn có nhà ở trên diện tích đất thửa đất số 4XX thuộc tờ bản đồ số X của gia đình. Do đó, tại thời điểm này chỉ có ông T, bà B, ông M, ông T còn trong hộ gia đình.

[2.2] Ngày 09/4/2020 tại Văn phòng Công chứng B, ông T, bà B, ông M, ông T lập Văn bản thoả thuận số 1615 với nội dung kể từ ngày lập văn bản ông T và ông M thỏa thuận để ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B được toàn quyền sử dụng và định đoạt các lô đất: thửa số 4XX thuộc tờ bản đồ số X; thửa số 2XX thuộc tờ bản đồ số X; thửa số 3XX thuộc tờ bản đồ số X; tọa lạc tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

[2.3] Do thửa đất 4XX tờ bản đồ số X có diện tích 1311m^2 (nay diện tích còn 1190,4m^2) là đất thổ cư (đất ở), sử dụng lâu dài không thuộc trường hợp đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình sử dụng như quy định tại Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính Phủ nên toàn bộ diện tích đất thổ cư này thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B do vậy ông T bà B có toàn quyền định đoạt, không liên quan gì các con. Chính vì vậy, khi giải toả đền bù chỉ có ông T và bà B nhận giá trị đền bù về đất, các thành viên khác chỉ được đền bù về cấy cối hoa màu, vật kiến trúc. Nên kháng cáo của nguyên đơn cho rằng phải có tất cả các thành viên tham gia ký kết chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Ngày 09/4/2010, ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B (bên A) đã ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1618 tại Văn phòng công chứng B cho bên B là ông Lê Ngọc T, phạm vi ủy quyền như sau:

"Bên A là chủ quyền sử dụng và sở hữu lô đất thửa số 4XX, tờ bản đồ số X, diện tích đất thổ cư 1.311m^2; thời hạn sử dụng: lâu dài; địa chỉ thửa đất: xã H, huyện H (cũ), thành phố Đà Nẵng. (Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 2 năm 1995) Bên A ủy quyền cho bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A thực hiện các công việc sau:

- Quản lý, sử dụng lô đất trên;

- Được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê lô đất nói trên.

- Được ủy quyền lại cho người thứ 3 với các nội dung ủy quyền nêu trên.

- Được quyền dùng lô đất trên để thế chấp, bảo lãnh vay vốn Ngân hàng. Mức vay đó bên B tự quyết định.

- Nếu có chính sách giải tỏa của Nhà nước; được quyền thay mặt bên A nhận tiền giải tỏa đền bù, đại diện ký hợp đồng nhận đất tái định cư; đại diện ký cam kết nhận chuyển đổi tên tại cơ quan có thẩm quyền, làm các thủ tục xin cấp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[2.5] Xét việc uỷ quyền là sự tự nguyện của các bên, tại thời điểm uỷ quyền ông T, bà B và ông T đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung uỷ quyền không trái quy định của pháp luật. Tại thời điểm uỷ quyền, các bên đều có mặt tại Văn phòng công chứng, đã trực tiếp đọc và ký vào từng trang của Hợp đồng uỷ quyền nên Văn phòng Công chứng B đã thực hiện đúng quy định.

[2.6] Ngày 09/4/2010, ông T lập cam kết bàn giao tài sản 1.311m^2 thửa đất số 4XX, tờ bản đồ X và giấy tờ liên quan đến lô đất cho bà Hồ Thị N. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B cho rằng gia đình ông có vay bà Hồ Thị N số tiền 900.000.000 đồng và ông đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do UBND huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 đứng tên hộ ông Trần T cho bà N với thỏa thuận khi nào ông có tiền ông sẽ chuộc lại, ông khẳng định ông và bà B không hề chuyển nhượng thửa đất số 4XX, diện tích 1.311m^2 cho bà Hồ Thị N. Tuy nhiên, tại bản cam kết bàn giao tài sản thể hiện ông T bàn giao thửa đất số 4XX, diện tích 1.311m^2 (nay còn 1.190,4m^2) và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX cho bà N. Ngoài ra, tại Biên bản làm việc ngày 05/10/2012 tại Công an quận C, ông Trần T và ông Trần Văn D cũng đã thừa nhận: *"Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, khoảng đầu năm 2010 tôi có bán đất thổ cư cho bà Hồ Thị N với diện tích 1,311m^2 với số tiền 900.000.000đ đã hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng B. Còn sau đó bà N bán cho ai không rõ, nhưng đến lúc này tôi thấy hồ sơ nhận ủy quyền đứng tên Lê Ngọc T…việc tôi đã bán 1,311m^2 cho ông T (mà thực chất là bà N chuyển nhượng cho ông T) đã làm hợp đồng ủy quyền…"*. Do đó, có cơ sở để xác định sau khi lập Văn bản thoả thuận, ông T bà B đã chuyển nhượng thửa đất số 4XX, tờ bản đồ số X cho bà N và bà N tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông T dưới hình thức lập Hợp đồng ủy quyền số 1618 ngày 09/4/2010 tại Văn phòng Công chứng B.

[2.7] Quá trình giải quyết vụ án, bà N và ông T đều thừa nhận bà N đã chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc T với giá 1.400.000.000 đồng nên xác định giao dịch này là có thật. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà B với bà N; và giữa bà N với ông T là có thật. Theo đó, ông T, bà B chuyển nhượng cho bà N với giá 900.000.000đ, bà N chuyển nhượng lại cho ông T với giá 1.400.000.000đ và các bên đã hoàn tất việc giao nhận tiền.

[2.8] Như vậy, mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được ký kết dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền là không đúng về mặt hình thức nhưng nội dung hợp đồng giao cho ông T được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, ủy quyền lại, được thế chấp, bảo lãnh, nhận tiền giải tỏa, ký hợp đồng nhận đất tái định cư, được nhận chuyển đổi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

Điều này cho thấy rằng, ông T và bà B đã trao cho ông T toàn bộ quyền năng của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Đồng thời, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao nhận tiền nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là bà Trần Thị G, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị T, ông Trần Văn D và yêu cầu độc lập của ông Trần Văn B về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 1618 ngày 09/4/2010 của Văn phòng Công chứng B giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông Lê Ngọc T vô hiệu mà công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc T là có căn cứ, phù hợp với Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao được thông qua ngày 07/9/2022.

[2.9] Do hiện nay ông T đã chết, Hợp đồng ủy quyền số 1618 đã được ông T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận bồi thường theo như nội dung hợp đồng uỷ quyền và hiện tại, thửa đất trên đã được giải toả nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 1618 ngày 09/4/2010 là có cơ sở theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật dân sự.

[2.10] Nay nguyên đơn là ông Trần Văn D, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B kháng cáo cho rằng Bản án sơ thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án là không có cơ sở. Theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án cấp phúc thẩm huỷ Bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án trong trường hợp nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và được bị đơn đồng ý do đó không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của các ông bà.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung, quyết định của Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn D, bà Trần Thị G, bà Trần Thị Thuỳ V, bà Trần Thị T và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên đương sự kháng cáo phải chịu phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự
- Căn cứ Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao

I. Không Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D, bà Trần Thị G, bà Trần Thị Thuỳ V, bà Trần Thị Th và ông Trần Văn B.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các ông bà: Trần Thị G, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Văn D về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1618 ngày 09/4/2010 của Văn phòng Công chứng B giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông Lê Ngọc T vô hiệu và buộc ông Lê Ngọc T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 cho hộ ông Trần T

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Ngọc T.

Xử:

- Công nhận giao dịch giữa ông Lê Ngọc T đối với ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4XX diện tích 1.190,4m^2 đất ở, sử dụng lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995.

- Ông Lê Ngọc T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền nhận số tiền bồi thường về đất là 487.972.600 đồng (Bốn trăm tám mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm đồng) và nhận 03 lô đất đường 10,5m diện hộ chính bố trí vào khu E; E2 mở rộng hoặc khu E mở rộng thuộc khu dân cư N. Ông Lê Ngọc T được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhận đất, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với các lô đất được bố trí theo quy định pháp luật.

3. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1618 ngày 09/4/2010 của Văn phòng Công chứng B giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông Lê Ngọc T.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn B về việc tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1618 ngày 09/4/2010 của Văn phòng Công chứng B giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông Lê Ngọc T vô hiệu và buộc ông Lê Ngọc T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066XXX do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Q cấp ngày 16/02/1995 cho hộ ông Trần T.

5**.** Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị G; bà Trần Thị Thùy V; bà Trần Thị T và ông Trần Văn D phải chịu số tiền án phí là 500.000đ đối với các yêu cầu không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 200.000đ theo biên lai thu số 0004556 ngày 12/12/2016 và số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0004794 ngày 24/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Các ông bà đã thi hành xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Lê Ngọc T được chấp nhận, bà Huỳnh Thị Ngọc B và các đồng thừa kế của ông Trần T phải chịu là 300.000đ. Ông Lê Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Lê Ngọc T số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 4894 ngày 11/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- Ông Trần Văn B phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu không được chấp nhận; được trừ vào 300.000đ đã nộp tại biên lai thu số 0005504 ngày 08/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ông Trần Văn B đã thi hành xong.

III. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn D, bà Trần Thị Gi, bà Trần Thị Thuỳ V, bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí các ông bà đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0000619 ngày 18/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ông bà đã thi hành xong số tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Trần Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ với số tiền tạm ứng án phí các ông đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0009487 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Ông B đã thi hành xong số tiền án phí dân sự phúc thẩm.

IV. 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:
- Các đương sự;
- VKSND TP.Đà Nẵng;
- TAND quận Cẩm Lệ;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Lưu HSVA, VP.

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

Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo