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**

Bản án số: 167/2021/DS-PT
Ngày: 08-4-2021
V/v: *"Tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, hủy quyết định hành chính liên quan và đòi tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Thu Thuỷ

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quốc Bảo- Thư ký 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 Võ P Lưu- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 589/2020/TLPT-DS ngày 30/11/2020 về việc: *"tranh chấp chia tài sản chung sau ly hôn, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, hủy quyết định hành chính có liên quan và đòi tài sản".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 367/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:** Ông Lê Văn N, sinh năm 1974. (Có mặt).

Địa chỉ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Thanh Nhân, sinh năm 1989. (Có mặt)

Địa chỉ:, tỉnh Long An.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 09-4-2020)

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975 (Vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: , tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị Tuyết T, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Hồ Thị D, Văn phòng Luật sư Trần NB, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bà Lâm Huệ L, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: , Thành phố Hồ Chí Minh

3. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M.

Địa chỉ trụ sở: , tỉnh Long An

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Ngọc M, trưởng văn phòng. (Vắng mặt)

4. Văn phòng Công chứng Võ Văn N.

Địa chỉ trụ sở: , tỉnh Long An

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn N, trưởng văn phòng. (Vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt)

5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Số 137, Quốc Lộ 1A, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu C – Chuyên viên. Có văn bản xin vắng mặt.

6. Anh Lê Tiền P, sinh năm 1995

7. Cháu Lê Thị Thanh T, sinh ngày 10 tháng 4 năm 2003

Người đại diện hợp pháp của cháu T: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: , tỉnh Long An. (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị M trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 543/2015/QĐST-HNGĐ ngày 03/11/2015. Tuy

nhiên tại thời điểm ly hôn thì ông và bà M không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề tài sản chung.

Tài sản chung của vợ chồng là thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 diện tích 392m^2 cùng căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp Hòa Bình 1, xã Hiệp Hòa huyện Đức Hòa tỉnh Long An trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BD 541683 do Ủy ban Nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 15/12/2010 cho bà M. Nguồn gốc đất có được là do gia đình cha mẹ ruột bà M cho vợ chồng khoảng năm 1994 để xây dựng nhà tạm ở, đến năm 2007 vợ chồng xây dựng nhà kiên cố như hiện nay.

Sau khi ly hôn bà M đã thế chấp thửa đất số 718 cho bà Lâm Huệ L để vay số tiền 50.000.000đồng, việc vay tiền và thế chấp tài sản của bà M thông qua hình thức ký hợp đồng ủy quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Phan Công Tài (nay là Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M) công chứng. Sau đó bà Lâm Huệ L đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Bùi Thị Tuyết T, bà T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa điều chỉnh đứng tên quyền sử dụng đất. Toàn bộ quá trình giao dịch giữa bà M và bà Lâm Huệ L cũng như việc chuyển nhượng của bà L cho bà T thì ông không biết, chỉ đến khi bà T đến nhà yêu cầu ông giao nhà đất vào năm 2017 thì ông mới biết.

Ông khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà M và bà Lâm Huệ L được Văn phòng Công chứng Phan Công Tài (Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M) công chứng số 320, quyển số 01/2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2016; yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Nguyễn Thị M do bà Lâm Huệ L đại diện ký kết với bà Bùi Thị Tuyết T do Văn phòng Công chứng Số 4 (Văn phòng Công chứng Võ Văn N) công chứng ngày 23/01/2017; yêu cầu hủy thông báo chỉnh lý tên chủ sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa chỉnh lý sang tên cho bà Bùi Thị Tuyết T đối với thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13, yêu cầu xác định nhà đất là tài sản chung của vợ chồng từ đó yêu cầu chia tài sản chung, do nhà đất hiện nay ông N cùng hai con là Lê Tiền P và Lê Thị Thanh T đang quản lý sử dụng nên ông yêu cầu được nhận nhà đất, giao lại cho bà M ½ giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 65/16/10/2018/TĐG LA-BĐS ngày 16/10/2018 của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức. Ông không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Tuyết T yêu cầu ông giao nhà đất hoặc liên đới cùng bà M trả số tiền bằng giá trị nhà đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 là của cha mẹ ruột cho vợ chồng xây dựng nhà ở, nguồn tiền cất nhà là do vợ chồng dành dụm được. Khi vợ chồng ly hôn thì vợ chồng không yêu cầu giải quyết tài sản do thống nhất để nhà đất lại cho các con có nơi sinh sống.

Vào năm 2016 bà có vay của bà Lâm Huệ L số tiền 50.000.000đồng, việc vay tiền thông qua người giới thiệu tên là Vũ, bà không biết tên họ đầy đủ của ông Vũ cũng không biết nơi ở của ông Vũ và hiện tại không còn liên lạc được với ông Vũ, bà nghe nói ông Vũ đã chết. Sau khi ông Vũ giới thiệu bà liên hệ trực tiếp với bà Lâm Huệ L hai bên thỏa thuận địa điểm giao nhận tiền là Phòng Công chứng Phan Công Tài (nay là Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M), bà L yêu cầu bà ký hợp đồng ủy quyền, bà không đọc lại nội dung, nhưng ông Vũ có đọc nội dung cho bà nghe nhưng lại cho rằng nội dung của hợp đồng là vay số tiền 50.000.000đồng nên bà đồng ý ký tên vào hợp đồng, ngoài hợp đồng ủy quyền này bà và bà L không lập bất cứ văn bản nào khác. Giữa bà và bà L thỏa thuận việc vay tiền với mức tiền lãi mỗi tháng là 2.500.000đồng, bà đã đóng được 3 tháng tiền lãi đến tháng 11/2016 với số tiền là 7.500.000đồng, người thu tiền lãi là ông Vũ, từ tháng 12/2016 bà không còn đóng lãi nữa. Bà không biết bà T là ai, không có giao dịch chuyển nhượng với bà T, chỉ khi Ủy ban xã tiến hành hòa giải tranh chấp thì bà mới gặp bà T, bà chỉ có nợ của bà L 50.000.000đồng nên bà đồng ý trả cho bà L số tiền đã vay cùng tiền lãi đã thỏa thuận. Bà đồng ý với yêu cầu chia tài sản của ông N, không đồng ý yêu cầu độc lập của bà T yêu cầu bà giao nhà đất hoặc trả tiền bằng giá trị nhà đất.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 24 tháng 5 năm 2018 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Tuyết T cũng như người đại diện hợp pháp của bà T là ông Phạm Hùng Tuấn trình bày:

Vào năm 2016 thông qua sự giới thiệu của ông Vũ, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà của bà Nguyễn Thị M, trước khi thực hiện giao dịch bà có đến xem nhà đất, xem các giấy tờ có liên quan đến thửa đất 718 tờ bản đồ số 13. Khi đến xem nhà đất bà T không gặp bà M ông N mà chỉ gặp con của bà M ông N là Lê Thị Thanh T. Bà L là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng với bà thông qua hợp đồng ủy quyền giữa bà M và bà L. Ngày 23/01/2017 bà và bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, giá trị của hợp đồng mua bán nhà đất là 200.000.000đồng nhưng thực tế bà đã giao cho bà L số tiền là 350.000.000đồng. Do nhà xây dựng chưa được công nhận quyền sở hữu nên khi lập hợp đồng thì chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T đã được

công nhận quyền sử dụng đất. Bà T và bà L có thỏa thuận việc giao nhà đất ngay khi ký hợp đồng, tuy nhiên trên đất có gia đình bà M đang ở nên bà L có đề nghị cho bà M lưu cư 3 tháng cho đến khi con bà M thi xong, do chưa cần sử dụng nhà đất ngay nên bà T đồng ý. Nhà đất hiện nay do ông N bà M cùng hai con đang sinh sống sử dụng nên bà T yêu cầu ông N bà M cùng hai con là Lê Tiền P, Lê Thị Thanh T giao nhà đất cho bà T. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thì bà T yêu cầu ông N bà M liên đới trả cho bà T giá trị nhà đất theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức số tiền là 815.106.000đồng. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà thì bà cũng không có yêu cầu bà Lâm Huệ L trả tiền do bà Lâm Huệ L thực hiện công việc do bà M ủy quyền, nếu có yêu cầu đối với bà L bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Huệ L vắng mặt không thể hiện lời khai trong hồ sơ vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Tiền P trình bày:

Anh là con ruột của ông N bà M, hiện anh đang sinh sống trên nhà đất mà các bên tranh chấp, anh đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N để gia đình anh có nơi ở vì hiện tại gia đình anh không còn nơi ở nào khác.

Trong văn bản số 04/CV-VPCC ngày 04 tháng 3 năm 2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M trình bày:

Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M tiếp nhận hồ sơ từ Văn phòng Công chứng Phan Công Tài, theo hồ sơ lưu trữ thể hiện, vào ngày 01/8/2016 bà M cùng bà Lâm Huệ L đến văn phòng công chứng yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N thì Văn phòng công chứng Lê Ngọc M đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Trong văn bản ngày 06 tháng 3 năm 2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Võ Văn N trình bày:

Vào ngày 23/01/2017 bà Lâm Huệ L đại diện cho bà Nguyễn Thị M theo hợp đồng ủy quyền số 812 do Văn phòng Công chứng Phan Công Tài ký ngày 01/8/2016 đã đến Văn phòng Công chứng Võ Văn N yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 cho bà Bùi Thị Tuyết T.

Văn phòng Công chứng Võ Văn N đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên Văn phòng Công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt đại diện của Văn phòng Công chứng.

Trong văn bản số 264/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 25 tháng 3 năm 2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An trình bày:

Bà Nguyễn Thị M được Ủy ban Nhân dân huyện Đức Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 541683 ngày 15/12/2010 đối với thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 diện tích 392m^2. Ngày 23/01/2017 bà M thông qua người được ủy quyền là bà Lâm Huệ L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 718 cho bà Bùi Thị Tuyết T, được Phòng Công chứng Số 4 tỉnh Long An công chứng. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã tiếp nhận, giải quyết hồ sơ và thực hiện chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Tuyết T vào ngày 13/02/2017 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N đối với bà Nguyễn Thị M về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu hủy chỉnh lý việc cấp quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Tuyết T.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2016 được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Phan Công Tài (Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M) số công chứng 320, quyển số 01/2016-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị M và bà Lâm Huệ L.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 giữa bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho bà Lâm Huệ L với bà Bùi Thị Tuyết T ngày 23/01/2017 được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Số 4 tỉnh Long An (Văn phòng Công chứng Võ Văn N) số công chứng 812, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy điều chỉnh của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa sang tên cho bà Bùi Thị Tuyết T ngày 13/02/2017 đối với thửa đất số 718, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 541683 ngày 15/12/2010 do Ủy ban Nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị M.

Xác định tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Chia tài sản cho ông Lê Văn N thửa đất số 718 tờ bả đồ số 13 tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 392m^2, diện tích đo đạc thực tế 289,4m^2 cùng căn nhà xây dựng trên đất có diện tích 117,3m^2. Theo mảnh trích đo địa chính số 995-2018 ngày 03/10/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 09/10/2018 thì nhà đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp thửa đất của Nguyễn Thị Xen

Tây giáp đường đất đỏ

Nam giáp thửa 1230

Bắc giáp thửa đất của Nguyễn Thị Xen

Toàn bộ nhà đất ông Lê Văn N đang quản lý sử dụng

Ông N có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Ông Lê Văn N có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền chia tài sản là 407.553.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyết T yêu cầu ông N bà M cùng Lê Tiền P, Lê Thi Thanh T giao thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 cùng căn nhà gắn liền với đất hoặc yêu cầu ông N bà M bồi thường số tiền 466.302.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo. Ngày 08-10-2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết T có đơn kháng cáo với nội dung: Thửa đất tại ấp Hòa Bình 1, xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có tổng diện tích 865m^2, tờ bản đồ số 13 là của cụ Nguyễn Thị Ren (mẹ bà M) ngày 08/10/2010 cụ Ren đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho riêng bà Nguyễn Thị M. Đây là tài sản riêng của bà M. Ngày 15/12/2010 UBND huyện Đức Hòa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 718, tờ bản đồ số 13, diện tích 392m^2 cho bà M. Ngày 01/8/2016 bà M ủy quyền cho bà Lâm Huệ L tại Văn phòng Công chứng Phan Công Tài với nội dung bà L được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 23/01/2017 bà L chuyển nhượng thửa đất này cho bà Bùi Thị Tuyết T theo đúng quy định của pháp luật đất đai. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Tuyết T thay đổi nội dung kháng cáo từ đề nghị huỷ án sang sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng uỷ quyền giữa bà M và bà L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà T, buộc ông Nghuê bà M phải giao lại nhà, đất cho bà T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày: Theo các chứng cứ có tại hồ sơ thì đủ cơ sở kết luận nhà đất là tài sản riêng của bà M do được mẹ ruột là bà Ren tặng cho từ năm 2010. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đứng tên một mình bà M, còn nhà trên đất thì xây không phép nên chưa được công nhận. Căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở thì bà M hoàn toàn có quyền uỷ quyền cho bà L được quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm cho rằng bà M chỉ uỷ quyền cho bà L về quyền sử dụng đất còn nhà trên đất không uỷ quyền nên từ đó nhận định hợp đồng uỷ quyền giữa bà L và bà M bị vô hiệu là không đúng pháp luật.

Trước khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L thì bà T có đến tìm hiểu và xem nhà đất, có biết ông Nghuê và các con đang ở trong nhà đất này nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng nhà đất nên vẫn để ông Nghuê được lưu cư 03 tháng trên đất này. Hiện nay nhà đất đã được chỉnh lý sang tên bà T vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử

chấp nhận kháng cáo của bà T và sửa án sơ thẩm, buộc ông Nghuê bà M phải giao nhà đất cho bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên toà thì có cơ sở kết luận diện tích đất tại thửa số 718 là được bà Ren (mẹ ruột bà M) tặng cho hai vợ chồng bà M, tài sản này được hình thành trong thời kỳ hôn nhân và hai vợ chồng đã xây dựng nhà trên đất, sử dụng ổn định. Năm 2015 hai vợ chồng ly hôn nhưng chưa xem xét đến việc chia tài sản chung nên nhà đất này vẫn là của hai vợ chồng ông Nghuê, bà M. Do đó một mình bà M đứng ra uỷ quyền cho bà L được quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất là vi phạm pháp luật, không có giá trị pháp lý, nên việc bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T cũng không có giá trị pháp lý. Đề nghị Hồi đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T và giữ nguyên 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; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Tuyết T đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên kháng cáo của bà T được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Lâm Huệ L vắng mặt tại nơi cư trú số 24/5, Lò Siêu, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo xác minh của công an phường thì bà L bán nhà đi nơi khác ở không thông báo cho chính quyền địa phương biết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục niêm yết công khai, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là đúng quy định tại các Điều 179, 180 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thay đổi nội dung kháng cáo từ đề nghị hủy bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm, xét việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà T là phù hợp với Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bà Bùi Thị Tuyết T: Bà M và ông N chung sống với nhau từ năm 1994 đến năm 1995 thì ông N, bà M xây dựng nhà trên thửa đất 718 tờ bản đồ số 13, thửa đất này là của mẹ bà M là cụ Nguyễn Thị Ren. Ngày 08-10-2010 cụ Ren lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 866 Quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD gồm các thửa 717, 718, 719 với diện tích 863m^2 cho bà Nguyễn Thị M. Sau đó, vào các ngày 11/4/2012 và ngày 28/4/2014, ngày 31/5/2014 bà M chuyển nhượng cho ông Trần Quốc Nam, tách thửa chuyển nhượng cho ông Tống Hoàng Đạt, diện tích đất còn lại là 392m^2. Như vậy, căn cứ vào Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000 thì đây là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà M. Năm 2015 bà M và ông N ly hôn, tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 543.2015/QĐST-HNGĐ ngày 03-11-2015 của Tòa án Nhân dân huyện Đức Hòa về phần tài sản chung thì bà M và ông N không yêu cầu Tòa giải quyết, ông N và bà M cũng không có văn bản thỏa thuận về việc tự chia tài sản chung, do đó có đủ cơ sở để kết luận diện tích đất 392m^2 kể trên là tài sản chung của ông N và bà M.

[5] Như đoạn [4] đã nhận định, diện tích đất 392m^2 thuộc thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và căn nhà trên đất là tài sản chung của bà M và ông N nên việc một mình bà M lập hợp đồng ủy quyền số 320 ngày 01/8/2016 ủy quyền cho bà Lâm Huệ L được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất kể trên là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 127 và 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do hợp đồng ủy quyền giữa bà M và bà L bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Huệ L với bà Bùi Thị Tuyết T ngày 23-01-2017 đối với diện tích đất 392m^2 thuộc thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cũng bị vô hiệu như Tòa án cấp sơ thẩm thẩm nhận định là có căn cứ.

[6] Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng không cơ sở để chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm của bà Bùi Thị Tuyết T, hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Bùi Thị Tuyết T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của bà T và giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 127, 128, 137, 401, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013. Điều 27, 95, 97 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Tuyết T và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Long An.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N đối với bà Nguyễn Thị M về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu hủy chỉnh lý việc cấp quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị Tuyết T.

Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/8/2016 được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Phan Công Tài (Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M) số công chứng 320, quyển số 01/2016-TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Thị M và bà Lâm Huệ L.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 giữa bà Nguyễn Thị M ủy quyền cho bà Lâm Huệ L với bà Bùi Thị Tuyết T ngày 23/01/2017 được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Số 4 tỉnh Long An (Văn phòng Công chứng Võ Văn N) số công chứng 812, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Hủy điều chỉnh của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa sang tên cho bà Bùi Thị Tuyết T ngày 13/02/2017 đối với thửa đất số 718, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 541683 ngày 15/12/2010 do Ủy ban Nhân dân huyện Đức Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị M.

Xác định tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 và căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Chia tài sản cho ông Lê Văn N thửa đất số 718 tờ bả đồ số 13 tọa lạc tại xã Hiệp Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 392m^2, diện tích đo đạc thực tế 289,4m^2 cùng căn nhà xây dựng trên đất có diện tích 117,3m^2. Theo mảnh trích đo địa chính số 995-2018 ngày 03/10/2018 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 09/10/2018 thì nhà đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp thửa đất của Nguyễn Thị Xen

Tây giáp đường đất đỏ

Nam giáp thửa 1230

Bắc giáp thửa đất của Nguyễn Thị Xen

Toàn bộ nhà đất ông Lê Văn N đang quản lý sử dụng

Ông N có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Ông Lê Văn N có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền chia tài sản là 407.553.000 đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tuyết T yêu cầu ông N bà M cùng Lê Tiền P, Lê Thị Thanh T giao thửa đất số 718 tờ bản đồ số 13 cùng căn nhà gắn liền với đất hoặc yêu cầu ông N bà M bồi thường số tiền 466.302.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

Ông Lê Văn N bà Nguyễn Thị M mỗi người phải chịu 8.030.000đồng chi phí đo đạc, định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, toàn bộ số tiền này ông N đã nộp tạm ứng, bà M phải nộp lại 8.030.000đồng để hoàn trả cho ông N.

Bà Bùi Thị Tuyết T phải chịu chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 2.322.000đồng. Số tiền này bà T đã nộp và chi phí xong.

Ông Lê Văn N phải chịu 20.302.120 đồng án phí chia tài sản được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.150.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002839, 0002840, 0002841 và 0002842 cùng ngày 14/5/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa. Ông N phải nộp tiếp là 18.152.120đồng.

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 20.302.120đồng án phí chia tài sản.

Bà Bùi Thị Tuyết T phải chịu 300.000đồng án phí vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và 22.652.080đồng án phí yêu cầu bồi thường, tổng cộng là 22.952.080đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000đồng đã nộp theo biên lai số 0002504 ngày 29/5/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa, bà T phải nộp tiếp là 14.202.080đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị Tuyết T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008615 ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

5. 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 phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- VKS Nhân dân cấp cao tại Tp.HCM ;
- Tòa án Nhân dân tỉnh Long An;
- Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Long An;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Minh Thịnh