TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 15/2019/DSPT
Ngày 18- 3 - 2019

V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

.....

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông : Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Ông : Nguyễn Thành Hiếu

Ông: Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân* tỉnh *Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 13 và 18 tháng 03 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2018/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân thị xã PH bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1950 và bà Võ Thị V, sinh năm 1955; cùng trú tại địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, phường HD, thị xã PH, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông C, bà V có mặt).

***2. Bị đơn*:** Ông Trịnh Vỹ L, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ X, khu phố VH, phường PH, thị xã PH, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Kha Anh L theo giấy ủy quyền chứng thực ngày 17/10/2018 (có mặt).

Bảo vệ quyền lợi cho ông L: Luật sư Vũ Anh T, thuộc Văn phòng Luật sư Họ Vũ, Đoàn luật sư Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

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

- Ông Lê Thanh NLQ1, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp 4, phường HD, thị xã PH, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Văn phòng công chứng PH; địa chỉ: Tổ 2, khu phố QP, phường PH, thị xã PH, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Trung Kiên, Trưởng Văn phòng; Đại diện theo ủy quyền ông Trần Hoài Phương (có mặt).

- Anh Nguyễn Đức NLQ2, sinh năm 1989 (vắng mặt);

- Anh Nguyễn Đức NLQ3, sinh năm 1986 (vắng mặt);

- Chị Nguyễn Thị NLQ4, sinh năm 1984 (vắng mặt);

- Chị Nguyễn Thị NLQ5, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Anh NLQ2, Anh NLQ3, Chị NLQ4, Chị NLQ5 cùng trú tại địa chỉ: Tổ 8, khu phố 5, phường HD, thị xã PH, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Đức C và bà Võ Thị V trình bày***:

Nguồn gốc diện tích đất 1.795m^2 thuộc thửa 140 tờ bản đồ 32 xã HD, huyện TT (nay là phường HD, thị xã PH), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do vợ chồng ông C, bà V khai phá từ năm 1977 và đăng ký kê khai với cơ quan Nhà nước từ năm 1980. Đến ngày 09/11/2005 thì hộ gia đình ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện TT, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (gọi tắt là CNQSD) đất số AD 696568 đối với toàn bộ diện tích 1.795m^2 của thửa 140 nêu trên.

Năm 2009, do gia đình gặp khó khăn nên vợ chồng ông C đã ủy quyền cho ông Lê Thanh NLQ1 được quyền thế chấp thửa đất số 118 (diện tích 36.630m^2), tờ bản đồ 32 xã HD, huyện TT, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đứng tên vợ chồng ông C để vay tiền Ngân hàng. Sau đó, vào ngày 17/6/2009 tại Văn phòng công chứng PH, huyện TT vợ chồng ông C đã được một nhân viên nữ của Văn phòng công chứng (không nhớ họ tên) đưa cho 06 Bản hợp đồng ủy quyền nhưng không có phần ghi nội dung. Vợ chồng ông C có hỏi tại sao không có nội dung thì được nữ nhân viên cho biết do thời gian gấp nên chưa chuẩn bị được nội dung và yêu cầu vợ chồng ông C ký trước còn nội dung sẽ điền vào sau. Khi đó, vợ chồng ông C có nói lại rằng nếu nội dung không đúng thỏa thuận thì Văn phòng công chứng chịu trách nhiệm và sau đó vợ chồng ông C có ký tên vào 06 Bản hợp đồng ủy quyền nêu trên. Đến năm 2012, khi ông Trịnh Vỹ L đến yêu cầu gia đình ông C giao thửa đất số 140, tờ bản đồ số 32 thì vợ chồng ông C mới biết ông NLQ1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông L.

Theo vợ chồng ông C thì ông NLQ1 chuyển nhượng được thửa đất trên cho ông L là dựa vào Hợp đồng ủy quyền số 666A, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08/10/2009 tại Văn phòng công chứng PH trong đó có ghi

nội dung vợ chồng ông C ủy quyền cho ông NLQ1 được quyền thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê đối với thửa đất số 140. Sở dĩ trong Hợp đồng ủy quyền số 666A có ghi nội dung trên là do ông NLQ1 và Công chứng viên có hành vi gian dối, đã lấy Bản Hợp đồng ủy quyền không ghi nội dung mà vợ chồng ông C đã ký ngày 17/6/2009 để điền thêm thông tin không đúng sự thật. Vợ chồng ông C xác định chữ ký tại bản Hợp đồng nêu trên là của vợ chồng ông C nhưng nội dung ủy quyền là giả mạo. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện ngày 27/01/2013 vợ chồng ông C trình bày: Vào ngày 08/10/2009 ông NLQ1 đã đưa ông C, bà V ra Văn phòng công chứng PH để làm hợp đồng ủy quyền cho ông NLQ1 được quyền thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê đối với thửa đất số 140 (diện tích 1.795m^2), tờ bản đồ số 32 xã HD, huyện TT. Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông C cho biết những lời trình bày trên là không đúng và khẳng định vợ chồng ông C không thỏa thuận cũng như không ủy quyền cho ông NLQ1 được quyền quyết định đối với thửa đất số 140 và cũng không nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông NLQ1. Mặt khác, thửa đất số 140 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông C, trong đó có thành viên là các con của ông C. Do đó, vợ chồng ông C cũng không thể ký ủy quyền cho người khác được quyền quyết định đối với thửa đất 140 mà không có ý kiến của tất cả các thành viên trong hộ.

Nay vợ chồng ông C, bà V không chấp nhận đề xuất hòa giải của phía bị đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1186 lập ngày 26/11/2009 giữa ông Lê Thanh NLQ1 đại diện cho vợ chồng ông C, bà V và ông Trịnh Vỹ L tại Văn phòng công chứng PH liên quan đến thửa đất 140, tờ bản đồ 32 xã HD, huyện TT.

+ Yêu cầu ông Trịnh Vỹ L phải trả cho vợ chồng ông C Giấy CNQSD đất số AD 696568 của thửa 140, tờ bản đồ số 32, xã HD, huyện TT.

Riêng đối với Hợp đồng ủy quyền số 666A lập ngày 08/10/2009 tại Văn phòng công chứng PH là có nội dung giả mạo. Tuy nhiên, vợ chồng ông C không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với Hợp đồng nêu trên.

- ***Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trịnh Vỹ L trình bày***:

Ngày 26/11/2009, ông L nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh NLQ1 (ông NLQ1 đại diện ủy quyền của ông C, bà V theo Văn bản ủy quyền đã được công chứng) diện tích đất 1.795m^2 thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 32, xã HD, huyện TT, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2009 thì các bên chỉ ghi giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng. Sau đó, thực hiện thỏa thuận ông L đã giao cho ông NLQ1 300.000.000 đồng và đã được ông NLQ1 giao Giấy CNQSSD đất và chỉ đất, thời điểm đó, trên diện tích đất chuyển nhượng có trồng một số cây điều không có giá trị.

Đến tháng 6/2010, khi ông L đi làm hồ sơ sang tên thửa đất số 140 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT thì ông C, bà V có đơn ngăn chặn. Sau đó, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT, bà V đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền đã ký với ông NLQ1 đồng thời để cho ông L tiếp tục việc sang tên thửa đất và hỗ trợ cho gia đình bà một ít tiền. Tuy nhiên, do diện tích đất của thửa 140 có sai số nên cần phải đo đạc lại, mặt khác ông L cũng đang bận công việc nên việc sang tên bị kéo dài. Đến tháng 02/2012, khi ông L nộp lại hồ sơ sang tên thì được biết thửa đất này đang bị vợ chồng ông C, bà V tranh chấp nên không sang tên được.

Ông L xác định, ông NLQ1 được vợ chồng ông C ủy quyền chuyển nhượng thửa đất số 140 là hoàn toàn hợp pháp, do đó việc ông L nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ ông NLQ1 là đúng quy định của pháp luật.

Trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, ông L có ý kiến như sau:

+ Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V đồng thời buộc ông C, bà V phải trả cho ông L quyền sử dụng đất của thửa 140.

+ Yêu cầu Tòa án làm thủ tục giám định đối với phần nội dung ủy quyền được ghi tại Hợp đồng ủy quyền số 666A, ngày 08/10/2009 để làm rõ tính pháp lý của Hợp đồng nêu trên;

+ Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1186, lập ngày 26/11/2009 giữa ông NLQ1 và ông L không được tiếp tục thực hiện mà bị vô hiệu phải hủy bỏ thì ông L yêu cầu vợ chồng ông C phải trả lại số tiền 300.000.000 đồng ông L đã giao cho ông NLQ1 trước đây. Đồng thời buộc vợ chồng ông C phải bồi thường phần chênh lệch giá đất và những thiệt hại liên quan đến thu nhập của ông L có được từ việc sử dụng số tiền 300.000.000 đồng tính từ năm 2009 đến nay.

Ngoài ra, để hòa giải ông L chấp nhận trả lại cho vợ chồng ông C 100m^2 đất của thửa số 140 và sẽ xây cho vợ chồng ông C 01 căn nhà diện tích 60m^2 để ở.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng PH do ông Trần Trung Kiên làm đại diện trình bày*:**

Vào ngày 08/10/2009, vợ chồng ông Nguyễn Đức C, bà Võ Thị V cùng ông Lê Thanh NLQ1 đến Văn phòng công chứng PH yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền. Ông C, bà V cung cấp các tài liệu giấy tờ gồm chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, Giấy CNQSD đất số AD 696568 do UBND huyện TT cấp ngày 09/11/2005. Tại thời điểm đó ông C, bà V, ông NLQ1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức, hoàn toàn tự nguyện. Do đó Văn phòng công chứng đã soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của các bên. Sau đó các bên đã đọc lại hợp đồng và ký tên vào hợp đồng.

Đối với ý kiến của ông C, bà V cho rằng hợp đồng vô hiệu do không đủ các thành viên của hộ gia đình ký hợp đồng, Văn phòng công chứng PH có ý kiến

như sau: Tại thời điểm công chứng, pháp luật chưa quy định đất hộ gia đình là gì, gồm những thành viên nào. Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, tài sản của hộ gia đình do đại diện hộ gia đình đại diện giao dịch và khi ký hợp đồng Văn phòng công chứng có yêu cầu các con ông Ccùng ký. Tuy nhiên, ông C, bà V xác nhận và cam kết rằng các thành viên trong hộ gia đình đã đồng ý cho ông C, bà V ký hợp đồng ủy quyền. Nội dung này có ghi nhận trong hợp đồng và ông C, bà V đã được đọc lại trước khi ký.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V do ông NLQ1 đại diện ký với ông L là hợp pháp. Do hợp đồng này xuất phát từ Hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2009. Nay,Văn phòng công chứng PH không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức NLQ2, anh Nguyễn Đức NLQ3, chị Nguyễn Thị NLQ4, chị Nguyễn Thị NLQ5 trình bày:

Anh NLQ2, Anh NLQ3, Chị NLQ4, Chị NLQ5 là các con ruột của ông C, bà V và cùng thống nhất với lời khai của ông C, bà V về quá trình khai phá, đăng ký, sử dụng cũng như thời điểm cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSD đất của thửa số 140, tờ bản đồ 32, xã HD, huyện TT.

Nay, Anh NLQ2, Anh NLQ3, Chị NLQ4 và Chị NLQ5 yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Lê Thanh NLQ1 và ông Trịnh Vỹ L đồng thời buộc ông L trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 140 cho ông C, bà V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 11-10 - 2018 của Tòa án nhân dân thị xã PH tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C, bà Võ Thị V:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1186 lập ngày 26/11/2009 giữa ông Lê Thanh NLQ1 và ông Trịnh Vỹ L liên quan đến thửa đất số 140, tờ bản đồ số 32, xã HD, huyện TT (nay là phường HD, thị xã PH), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh NLQ1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Trịnh Vỹ L số tiền 110.000.000 đồng.

Ông Trịnh Vỹ L có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Đức C, bà Võ Thị V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 696568 đứng tên hộ ông Nguyễn Đức C do UBND huyện TT (nay là thị xã PH) cấp ngày 09/11/2005.

2. Về chi phí định giá: Ông Trịnh Vỹ L phải chịu số tiền 3.000.000 đồng, do ông Nguyễn Đức Cđã nộp số tiền nêu trên nên ông L có nghĩa vụ trả lại cho ông C3.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Vỹ L phải chịu 200.000 đồng; ông Lê Thanh NLQ1 phải chịu 5.500.000 đồng.

Trả lại cho ông Nguyễn Đức C, bà Võ Thị V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 019748 ngày 25/02/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ông Trịnh Vỹ L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông C bà V thực hiện hợp đồng mà ông đã ký với ông NLQ1 theo V bản ủy quyền của ông C, bà V. Văn phòng công chứng PH kháng cáo hủy bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân huyện TT kháng nghị sửa Bản án sơ thẩm, buộc ông C, bà V bồi thường cho ông L tiền chênh lệch giá đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo trình bày: Trước đây, khi vụ án đang giải quyết ở cấp sơ thẩm, với ý định muốn giải quyết nhanh vụ án nên ông đưa ra ý kiến, hỗ trợ vợ chồng ông C 100 m^2 đất và làm cho một căn nhà tạm, tuy nhiên vợ chồng ông C không chịu hòa giải nên ông rút lại ý kiến này. Ông L cho rằng việc ông nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà V do ông NLQ1 đại diện là hoàn toàn hợp pháp, giao dịch không ai lừa dối ai, cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của pháp luật đất đai không đúng, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho anh L có ý kiến: Việc cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông C bà V là không đúng với nguồn gốc đất, thực tế đất này ông C khai phá từ năm 1977, khi chưa có các con. Ông C, bà V trình bày về Hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Thanh NLQ1 có sự mâu thuẫn, ông C bà V cho rằng bị lừa dối nhưng không có chứng cứ, ý kiến của ông C, bà V không có cơ sở. Cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng đất vì hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ pháp luật. Mặt khác khi hủy Hợp đồng nhưng không giải quyết hậu quả là vi phạm pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các bên tham gia. Nên ông đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Đại diện Văn phòng công chứng PH cho rằng việc Văn phòng công chứng chứng nhận các hợp đồng là đúng trình tự thủ tục, không có việc cho đương sự ký khống như ông C, bà V trình bày và thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đất là hợp pháp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Thanh NLQ1 trình bày: Năm 2009 do khó khăn về kinh tế nên ông C, bà V cầm cố giấy chứng nhận QSD đất, diện tích 1.795m^2 thuộc thửa 140 tờ bản đồ 32 xã HD, huyện TT cho bà Nhung, vì đất quy hoạch khó bán nên ông C, bà V nhờ ông bán dùm, nếu được 100.000.000đ thì bán, ông đưa cho ông C 50.000.000đ rồi cùng bà V đi chuộc sổ từ bà Nhung hết 10.000.000đ. Sau đó các bên ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng ủy quyền theo quy định pháp luật, tại Văn phòng công chứng ông C, bà V đọc kỹ và ký vào từng trang bản hợp đồng. Ông khẳng định Văn phòng công chứng PH làm đúng quy định. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ông bán cho ông L với giá 300.000.000đ, sau đó ông đưa cho ông C thêm 50.000.000đ, số còn lại

ông sử dụng. Nay ông ông C bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C bà V do ông đại diện với ông L, ông không đồng ý vì ông chuyển nhượng cho ông L theo ủy quyền của ông C, bà V. Trường hợp nếu ông C bà V yêu cầu hủy thì phải bồi thường cho ông L theo quy định.

Nguyên đơn ông C, bà V cho rằng ông NLQ1 lừa đảo vợ chồng bà lấy đất mang bán cho ông L, ông bà yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông NLQ1 với ông L vì ông bà không ủy quyền cho ông NLQ1 chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo, kháng nghị đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm

Về nội dung: Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông C bà V cho ông NLQ1 lập ngày 08/10/2009, ông C bà V trình bày không thống nhất, có sự mâu thuẫn, ông C bà V cho rằng ông NLQ1 và Văn phòng công chứng lừa đảo ông bà, nhưng ông bà không đưa ra được chứng cứ do vậy không có căn cứ để chấp nhận. Về Giấy CNQSD đất đứng tên hộ ông C nhưng nguồn gốc là của ông Ckhai phá từ năm 1978 do vậy ủy quyền của ông C, bà V không bị vô hiệu, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông NLQ1 và ông L có hiệu lực pháp luật. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã PH là có cơ sở. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, buộc ông NLQ1 phải trả tiền còn thiếu cho ông C, bà V.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Đức C cùng vợ là bà Võ Thị V khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà do ông Lê Thanh NLQ1 đại diện ký kết với ông Trịnh Vỹ L, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng pháp luật, đất đai tại thị xã PH Tòa án nhân dân thị xã PH thụ lý là đúng thẩm quyền. Ông L kháng cáo đúng thủ tục, trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2].1. Nguồn gốc 1.795m^2 đất thuộc thửa 140 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Trảng Lớn xã HD, thị xã PH, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là do gia đình ông Nguyễn Đức C, bà Võ Thị V khai phá vào năm 1977. Từ năm 1977 đến năm 2005, gia đình ông C đã sử dụng diện tích đất trên hợp pháp, ổn định và không có tranh chấp. Đến ngày 09/11/2005, hộ gia đình ông Nguyễn Đức C đã được Ủy ban

nhân dân huyện TT (nay là thị xã PH) cấp Giấy CNQSD đất số AD 696568 đối với toàn bộ diện tích đất của thửa 140 nêu trên. Tại thời điểm ông C, bà V khai phá năm 1977 các con ông C, bà V chưa sinh ra (cháu lớn nhất sinh năm 1984), năm 2005 là năm Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông C, bà V chứ không phải là năm cấp đất, do vậy việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông C, bà V hay hộ ông Cđều là đất của ông C, bà V chứ không phải của hộ ông C như cấp sơ thẩm nhận định.

[2].2. Về Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Đức C và bà Võ Thị V cho ông Lê Thanh NLQ1 lập ngày 08/10/2009 tại Văn phòng công chứng PH, theo nội dung của hợp đồng, ông C, bà V ủy quyền cho ông NLQ1 được thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho 1795m^2 đất thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Trảng Lớn, xã HD, huyện TT, thời gian ủy quyền là 05 năm. Theo đơn khởi kiện ngày 27/01/2013 vợ chồng ông Ccó trình bày vào ngày 08/10/2009 ông NLQ1 đã đưa ông C, bà V ra Văn phòng công chứng PH và dùng thủ đoạn lừa đảo tinh vi để lừa vợ chồng ông làm hợp đồng ủy quyền cho ông NLQ1 được quyền thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê đối với thửa đất số 140 (diện tích 1.795m^2), tờ bản đồ số 32 xã HD, huyện TT. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông C cho rằng sở dĩ trong Hợp đồng ủy quyền số 666A có ghi nội dung trên là do ông NLQ1 và Công chứng viên có hành vi gian dối, đã lấy Bản Hợp đồng ủy quyền không ghi nội dung mà vợ chồng ông C đã ký ngày 17/6/2009 để điền thêm thông tin không đúng sự thật. Vợ chồng ông C xác định chữ ký tại hợp đồng nêu trên là của vợ chồng ông C nhưng nội dung ủy quyền là giả mạo. Xét thấy lời trình bày của ông C bà V trước sau không thống nhất, lúc thì ông cho rằng ông NLQ1 và Văn phòng công chứng có hành vi lừa dối vợ chồng ông, lúc thì ông cho rằng ông NLQ1 và Văn phòng công chứng lấy hợp đồng ông ký ngày 17/6/2009 để điền thêm thông tin không đúng sự thật. Văn phòng công chứng PH khẳng định việc ông C bà V ủy quyền cho ông NLQ1 là đúng, Văn phòng công chứng PH chứng nhận hợp đồng đúng trình tự, thủ tục, vợ chồng ông C, bà V đã đọc lại nội dung và ký xác nhận vào từng trang hợp đồng, không có chuyện vợ chồng ông C ký khống vào hợp đồng như vợ chồng ông C bà V trình bày. Tại phiên tòa, ông NLQ1 khẳng định do cần tiền để trả nợ, nhưng đất bị quy hoạch không bán được nên ngày 08/10/2009 vợ chồng ông C bà V ủy quyền cho ông NLQ1 thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho 1795m^2 đất tại Hắc Dịnh để lấy tiền trả nợ. Sau khi lập ủy quyền, ông NLQ1 chuyển nhượng đất cho ông L 300.000.000đ, nhưng ông chỉ đưa cho ông C, bà V tất cả là 110.000.000đ, việc đưa tiền này ông C có làm giấy tờ nhưng ông C giữ, nay ông NLQ1 khẳng định việc ông C, bà V ủy quyền cho ông và trên cơ sở ủy quyền này ông chuyển nhượng đất cho ông L là đúng quy định của pháp luật, ông không lừa dối vợ chồng ông C, nếu ông C, bà V yêu cầu hủy hợp đồng thì ông cũng đồng ý, tuy nhiên ông C, bà V phải bồi thường cho ông L. Xét thấy lời trình bày của đại diện Văn phòng công chứng PH và ông NLQ1 là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án . Ông C, bà V cho rằng hợp đồng ủy quyền cho ông NLQ1 chuyển nhượng đất là giả mạo, nhưng ông C bà V không đưa ra được chứng cứ, nên không có cơ sở để chấp nhận, như cấp sơ thẩm nhận định là đúng

pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm cho rằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C, bà V trong khi hộ ông C, bà V còn có 4 người con đã trên 15 tuổi nên ông C, bà V đương nhiên không có quyền lập các giao dịch liên quan đến thửa đất số 140, từ đó nhận định Hợp đồng ủy quyền này không có giá trị pháp lý và không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên là không đúng quy định của pháp luật, cần phải sửa nội dung này của Bản án sơ thẩm.

[2].3. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.795m^2 thuộc thửa số140, tờ bản đồ số 32 địa chỉ ấp Trảng Lớn, xã HD, huyện TT giữa ông C, bà V ủy quyền cho ông NLQ1 ký với ông L ngày 26 tháng 11 năm 2009. Căn cứ hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Đức C và bà Võ Thị V cho ông Lê Thanh NLQ1 lập ngày 08/10/2009 tại Văn phòng công chứng PH, theo nội dung của hợp đồng, ông C, bà V ủy quyền cho ông NLQ1 được thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê 1.795m^2 đất thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp Trảng Lớn xã HD huyện TT, thời gian ủy quyền là 05 năm, ông NLQ1 làm đại diện cho ông C, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng với ông L là đúng nội dung, trong thời hạn ủy quyền. Hợp đồng này được thực hiện bởi các bên có đủ năng lực pháp luật dân sự, đủ năng lực hành vi dân sự; các bên tham gia giao dịch ngay tình, không lừa dối nhau, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc công chứng, đảm bảo đúng hình thức; bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng (do người đại diện nhận) và bên chuyển nhượng đã giao Giấy CNQSD đất cho bên nhận chuyển nhượng. Việc chưa làm thủ tục sang tên là do ông C, bà V ngăn chặn. Ông C, bà V cho rằng ông, bà không biết việc ông NLQ1 chuyển nhượng đất cho ông L, nên không chịu giao đất và ngăn chặn ông L sang tên là không đúng quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng này vi phạm điều cấm của pháp luật và bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005 là không đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận xét như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V do ông NLQ1 đại diện ký với ông L ngày 26/11/2009 đối với 1.795 m^2 đất là không đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông L, Văn phòng công chứng PH và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện TT là có căn cứ. Do ông C, bà V không yêu cầu ông NLQ1 trả tiền còn thiếu nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, buộc ông NLQ1 phải trả tiền còn thiếu cho ông C, bà V là không có cơ sở để xem xét. Do vậy cần phải sửa Bản án sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí, do sửa bản án sơ thẩm nên các chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm phải tính lại.

[3].1. Chi phí tố tụng, đối với số tiền 3.000.000đ chi phí định gía tài sản, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn ông C, bà V phải nộp.

[3].2. Án phí sơ thẩm, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn ông C, bà V phải nộp.

[3].3 Do bản án sơ thẩm bị sửa theo yêu cầu kháng cáo của đương sự, nên, các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122, khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2005

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Vỹ L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng PH và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện TT. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã PH như sau:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C, bà Võ Thị V về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1186 lập ngày 26/11/2009 giữa ông Nguyễn Đức C và bà Võ Thị V do ông Lê Thanh NLQ1 đại diện với ông Trịnh Vỹ L đối với 1.795m^2 đất thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 32, ấp Trảng Lớn, xã HD, huyện TT (nay là phường HD, thị xã PH).

2. Buộc ông C, bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất. Các bên liên hệ với Văn phòng đăng ký QSD đất để làm thủ tục chuyển tên cho ông Trịnh Vỹ L theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí, lệ phí Tòa án:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông C, bà V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000đ. Trừ vào số tiền ông C, bà V đã nộp tạm ứng, hoàn lại 2.550.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 019748 ngày 25-02-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã PH, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông C bà V.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại 300.000đ cho ông Trịnh Vỹ L theo biên lai thu tạm ứng án phí số 00005416 ngày 22/10/2018 và 300.000đ cho Văn phòng công chứng PH theo biên lai thu tạm ứng án phí số 00005428 ngày 01/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã PH, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Về chi phí định giá ông C, bà V phải chịu, do ông C đã nộp 3.000.000đ đã tạm ứng trước, ông Cbà V đã nộp xong.

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, 7,7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18 tháng 03 năm 2019).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND thị xã PH;
- VKSND tỉnh BR- VT;
- Chi cục THADS thị xã PH;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐẶNG V SỬ