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

Bản án số: 35/2020/DSPT

Ngày 02 tháng 6 năm 2020

V/v *"Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Ông Trần Hoài Sơn

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dự-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng-Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 01 và 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về việc *"Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2020/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2020 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số X0 đường C, phường X9, quận B, TP Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/ Ông Trần T, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: X8 đường V, thành phố Đà Nẵng.

2/ Bà Huỳnh Thị Ngọc B, sinh: 1947.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1/ Bà Trần Thị G, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

2/ Bà Trần Thị Thùy V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

3/ Bà Trần Thị T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

4/ Ông Trần Văn D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

5/ Ông Trần Văn B, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

1/ Ông Trần Văn T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

2/ Ông Trần Văn M, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ X1, phường X, thành phố Đà Nẵng.

3/ Văn phòng Công chứng N

Địa chỉ: Lô XA đường T, thành phố Đà Nẵng.

4/ Bà Hồ Thị N, sinh năm: 1974.

Nơi cư trú: X2 đường L, thành phố Đà Nẵng.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Đ, tỉnh H.

5 / UBND quận L, thành phố Đà Nẵng.

-Địa chỉ số X0 đường Đ, quận L, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn, ông Lê Ngọc T trình bày:

Tôi có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị N 03 thửa đất: Thửa đất số: 430 diện tích 1.190,4 m^2 đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài; Thửa đất số: 227, diện tích 100m^2 đất màu và thửa đất số: 363 diện tích 126m^2 đất mạ cùng tờ bản đồ số: 4, theo Giấy chứng nhận QSD đất số: E066197 do UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995 cho hộ ông Trần T tại xã X, huyện V, thành phố Đà Nẵng, nay là tổ 31, phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Việc chuyển nhượng này giữa tôi và bà N có viết giấy thỏa thuận mua bán. Tuy nhiên vì điều kiện thủ tục cho nên giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và tôi chỉ làm giấy ủy quyền, được Văn phòng Công chứng N công chứng có sự chứng kiến của bà Hồ Thị N.

Nay tôi yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền do vợ chồng ông T, bà B với bà Hồ Thị N đã ký ngày 09 tháng 4 năm 2010 tại Văn phòng Công chứng N qua cho tôi là "Hợp đồng chuyển nhượng" hợp pháp. Đồng thời đề nghị công nhận giao dịch giữa tôi và ông Trần T-bà Huỳnh Thị Ngọc B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: 430 diện tích 1.190,4m^2 đất ở và quyết định cho tôi được nhận các chế độ đền bù từ việc giải tỏa thửa đất số: 430, diện tích 1.190,4m^2 đất ở, sử dụng lâu dài với giá trị bồi thường về đất số tiền: 487.972.600đ và 03 lô đất đường 10m5.

Tôi đồng ý để ông Trần T và bà Huỳnh Thị Ngọc B nhận số tiền bồi thường về nhà, vật kiến trúc, cây cối hoa màu, di chuyển, ổn định sinh hoạt, trợ cấp khác tổng cộng: 321.886.940đ và tiền hỗ trợ công bồi trúc nền nhà 10.000.000đ; Bà T nhận số tiền bồi thường về nhà, vật kiến trúc, di chuyển, ổn định sinh hoạt, trợ cấp khác tổng cộng: 60.024.300đ; Bà V nhận số tiền nhà, vật kiến trúc, cây cối hoa màu, di chuyển, ổn định sinh hoạt, trợ cấp khác tổng cộng: 100.122.490đ; Bà G nhận số tiền nhà, vật kiến trúc, di chuyển, ổn định sinh hoạt, trợ cấp khác tổng cộng: 25.884.920đ.

Đối với yêu cầu độc lập của các ông, bà: Trần Thị G, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Văn D, Trần Văn B buộc tôi phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số: E066197do UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/1995 cho hộ ông Trần T, tôi không đồng ý vì đất đó đã thuộc quyền sở hữu của tôi.

-Bị đơn ông Trần T trình bày:

Do trước đây gia đình tôi khó khăn và là chỗ quen biết nên có vay bà Hồ Thị N 900.000.000đ. Tôi đã giao cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: E066197 do Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995 đứng tên hộ tôi với thỏa thuận khi nào có tiền tôi sẽ chuộc lại.

Tôi khẳng định tôi và vợ không hề chuyển nhượng thửa đất số: 430 diện tích 1.311m^2 cho bà Hồ Thị N.

Ông Lê Ngọc T yêu cầu tuyên hợp đồng ủy quyền ngày 09 tháng 4 năm 2010 tại Văn phòng Công chứng N qua cho ông Lê Ngọc T là "Hợp đồng chuyển nhượng" hợp pháp, đồng thời đề nghị Tòa án công nhận giao dịch giữa ông Lê Ngọc T với vợ chồng tôi về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số: 430 diện tích 1.311m^2 đất ở, sử dụng lâu dài thì tôi không chấp nhận vì tôi không hề quen biết ông Lê Ngọc T và tôi cũng không chuyển nhượng thửa đất số: 430 thuộc tờ bản đồ số 4 có diện tích 1.311m^2 đất ở cho bà Hồ Thị N.

-Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc B không có lời khai về khởi kiện của ông Lê Ngọc T và yêu cầu độc lập của các ông, bà: Trần Thị T, Trần Văn D, Trần Văn B, Trần Thị Thùy V và Trần Thị G.

-Người liên quan có yêu cầu độc lập là các ông, bà: Trần Thị G, Trần Thị T, Trần Văn D, Trần Văn B trình bày:

Cha chúng tôi là ông Trần T đại diện hộ gia đình đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: E 066197 do UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995. Đây là tài sản chung của hộ gia đình.

Năm 2000 ông Trần Văn B tách hộ ông Trần T. Đến năm 2007, Trần Thị G, Trần Thị T, Trần Văn D cũng tách hộ ông Trần T nhưng vẫn sinh sống và có nhà ở trên diện tích đất đã được UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995.

Ông Trần Văn T và ông Trần Văn M có lập Văn bản thỏa thuận số công chứng 1615 ngày 09 tháng 4 năm 2010 tại Văn phòng Công chứng N, quận L, thành phố Đà Nẵng với nội dung là kể từ ngày lập văn bản ông T và ông M thỏa thuận để cha mẹ chúng tôi 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 tại phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Trên cơ sở văn bản thỏa thuận ngày 09 tháng 4 năm 2010, cha mẹ chúng tôi đã ký với anh Lê Ngọc T Hợp đồng ủy quyền số Công chứng: 1618 tại Văn phòng Công chứng N. Công chứng viên đã căn cứ mục 12, chương XVII, phần thứ Ba của Bộ luật Dân sự năm 2005 để thực hiện Công chứng hợp đồng ủy quyền số: 1618 ngày 09 tháng 4 năm 2010 là không đúng pháp luật. 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 bằng văn bản của chúng tôi thì cha mẹ chúng tôi mới được quyền ký 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, chúng tôi yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản Hợp đồng ủy quyền số: 1618 ngày 09 tháng 4 năm 2010 của Văn phòng Công chứng N là vô hiệu và yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Ngọc T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: E066197 do Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Trần T là đại diện hộ gia đình chúng tôi.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn T và ông Trần Văn M thống nhất với ý kiến của bà Trần Thị G.

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

Vào năm 2010 tôi có nhận chuyển nhượng 3 lô đất tại tổ 30, phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng của hộ ông Trần T. Trong đó, có thửa số: 430 là đất thổ cư có diện tích là 1.311m^2 và thửa đất số: 227 có diện tích là 100m^2 đất màu. Khi chuyển nhượng ông Trần T có giao cho tôi Giấy chứng nhận QSD đất số: E066197 do UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995. Giá chuyển nhượng lô

đất trên với giá 1 tỷ mấy chục triệu tôi không nhớ rõ. Khi chuyển nhượng giữa tôi và vợ chồng ông Trần T-bà Huỳnh Thị Ngọc B có viết giấy tay có chữ ký của vợ chồng và các con ông T. Giấy này tôi đã cung cấp cho Công an quận L, thành phố Đà Nẵng.

Sau khi nhận chuyển nhượng tôi có chuyển nhượng lại cho ông Lê Ngọc T thửa đất số: 430 diện tích 1.311m^2 với giá khoảng 1.200.000.000đ. Việc chuyển nhượng giữa tôi và ông Lê Ngọc T có viết giấy thỏa thuận, tôi đã nhận đủ tiền từ ông Lê Ngọc T và đã giao cho ông Lê Ngọc T Giấy chứng nhận QSD đất số: E066197 do UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995. Giữa tôi và ông Lê Ngọc T không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất mà chỉ viết giấy mua bán. Sau đó, tôi có chuyển nhượng tiếp cho ông Lê Ngọc T 02 lô đất màu, với giá bao nhiêu không nhớ rõ. Tôi đã nhận đủ tiền.

Năm 2010 hộ gia đình ông Trần T và ông Lê Ngọc T có thỏa thuận với nhau về việc ủy quyền 03 lô đất nói trên. Các hợp đồng ủy quyền này được lập tại Văn phòng Công chứng N có sự chứng kiến của tôi. Tôi khẳng định hợp đồng ủy quyền chỉ che giấu đi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu độc lập của các ông, bà: Trần Thị G, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Văn D và Trần Văn B về việc buộc ông Lê Ngọc T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: E066197do UBND huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/02/1995 cho hộ ông Trần T, tôi không đồng ý vì đất đó đã thuộc quyền sở hữu của ông Lê Ngọc T.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thùy V không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Ngọc T.

-Đại diện Văn phòng Công chứng N trình bày:

Ngày 09 tháng 4 năm 2010 Văn phòng Công chứng N 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. Khi công chứng ông Trần T là chủ hộ đã 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. 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 Bích, 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: 430, 227 và 363 trong tờ bản đồ số 4, tại phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy CNQSDĐ số: E0066197 do UBND huyện V cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995.

Sau đó ông T, bà B và ông Lê Ngọc 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: 430 thuộc tờ bản đồ số 4 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 chứng thực giao dịch trên và vào sổ công chứng số 1618, quyển số HV2/TP/CC- SCC/HDGD (gọi tắt hợp đồng số 1618).

Các ông, bà: Trần Thị G, Trần Thị Thùy V, Trần Văn D và Trần Thị T yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số: 1618 ngày 09 tháng 4 năm 2010 về việc ủy quyền giữa ông T, bà B với ông Lê Ngọc T liên quan đến thửa đất số: 430 thuộc tờ bản đồ số 4 tại phường X, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy CNQSDĐ số: E066197 do UBND huyện V cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995 cho hộ ông Trần T, chúng tôi không chấp nhận.

Văn phòng Công chứng N đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các ông, bà: Trần Thị G, Trần Thị Thùy V, Trần Văn D và Trần Thị T tiếp tục duy trì tính hiệu lực đối với Hợp đồng ủy quyền số: 1618 ngày 09 tháng 4 năm 2010 mà công chứng viên đã chứng thực.

-UBND quận L trình bày:

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 Nam cầu L 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 đã nhận tiền đền bù và nhận đất tái định cư xong)

Các bà: Trần Thị G, Trần Thị T, Trần Thị Thùy V có tài sản trên đất nhưng ông Trần T đứng tên chủ sử dụng do đó 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 trên, án sơ thẩm đã xử và quyết định

Căn cứ vào khoản 1 điều 168 của Luật đất đai năm 2013; các điều 124, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;khoản 2 Điều 227, các điều 147, 266, 267 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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;

1.Chấp nhận yêu cầu của anh Lê Ngọc T đối với ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B, xử:

Công nhận giao dịch giữa anh Lê Ngọc T đối với ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 430 diện tích 1.190,4m^{2}đất ở, sử dụng lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066197 do Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995.

Giao cho anh Lê Ngọc T được quyền sở hữu, sử dụng số tiền bồi thường về đất là 487.972.600đ và nhận 03 lô đất đường 10m5; diện hộ chính bố trí vào Khu E, E2 mở rộng hoặc khu E mở rộng.

Anh Lê Ngọc T được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận tiền và làm thủ tục nhận đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1618 ngày 09 tháng 4 năm 2010 của Văn phòng Công chứng N giữa ông Trần T, bà Huỳnh Thị Ngọc B và anh Lê Ngọc T là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị G, chị Trần Thị T, chị Trần Thị Thùy V, anh Trần Văn D,

anh Trần Văn B đối với nguyên đơn anh Lê Ngọc T về việc buộc anh Lê Ngọc T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E066197 do Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16 tháng 02 năm 1995 cho hộ ông Trần T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các ông, bà: Trần T, Huỳnh Thị Ngọc B, Trần Văn D và Trần Thị Thùy V kháng cáo toàn bộ bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Ngày 10 tháng 10 năm 2019 Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng ban hành Bản án số: 81/2019/DS-ST quyết định đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Lê Ngọc T và yêu cầu độc lập của các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có cùng quyền lợi với bị đơn kháng cáo, cụ thể:

[1.1] Ông Trần T kháng cáo cho rằng: Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 là trái pháp luật vì khi ký không có mặt ông T và các bên ký hợp đồng phải là bà N và ông Lê Ngọc T chứ không phải ông T-bà B với ông Lê Ngọc T vì ông T đã nhận tiền của bà N và đã lập Cam kết ngày 09/4/2010 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N; Chứng minh nhân dân của bà B đã quá 15 năm nhưng Văn phòng Công chứng N vẫn sử dụng để ký hợp đồng là vi phạm pháp luật; Quyền sử dụng 1.311m^2 đất thuộc các thành viên gia đình; Theo nội dung thỏa thuận ngày 09/4/2010 thì bà N phải thực hiện thỏa thuận với ông Lê Ngọc T nhưng bản án công nhận giao dịch giữa ông T-bà B với ông Lê Ngọc T là trái luật; Cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả là trái luật.

[1.2] Bà Huỳnh Thị Ngọc B kháng cáo cho rằng: Căn cứ vào giấy Cam kết thì bà B không ký chuyển nhượng đất cho bà N mà tại Giấy cam kết chỉ có chồng bà là ông Trần T, bà Hồ Thị N và bà Nguyễn Thị T ký, do đó việc một mình ông T chuyển

nhượng đất là trái pháp luật vì đây là đất thuộc hộ gia đình, phải có các thành viên gia đình cùng ký chuyển nhượng; Cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số: 430, diện tích 1.311m^2 cho ông Lê Ngọc T là trái luật vì bà B không biết ông Lê Ngọc T là ai, giao dịch giữa bà B-ông T với ông Lê Ngọc T là giao dịch không tự nguyện; Cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 nhưng không buộc ông Lê Ngọc T trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng bà B là giải quyết vụ án chưa triệt để. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy vụ án.

[1.3] Ông Trần Văn D kháng cáo cho rằng thời hiệu khởi kiện của ông Lê Ngọc T đã hết nhưng cấp sơ thẩm thụ lý là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Cấp sơ thẩm cho rằng tại phiên tòa ngày 21/12/2017 ông Trần Văn D và người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị G rút yêu cầu khởi kiện để không xem xét yêu của ông Trần Văn D về tuyên vô hiệu văn bản công chứng là trái luật. Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án không đưa ra xét xử về quan hệ pháp luật là*"Yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* nhưng bản án lại quyết định không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn D, bà Trần Thị Thùy V, bà Trần Thị G, bà Trần Thị T và ông Trần Văn B về việc trả lại giấy chứng nhận QSD đất, là trái luật. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy vụ án.

[1.4] Bà Trần Thị Thùy V kháng cáo cho rằng: Cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà V là không đúng vì tại đơn khởi kiện gồm bà V, bà Trần Thị G, bà Trần Thị T, ông Trần Văn D và ông Trần Văn B nhưng chỉ có hai người rút đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn B là người đại diện theo ủy quyền của bà G, không có quyền rút đơn khởi kiện; Diện tích đất cấp cho hộ gia đình nhưng các thành viên gia đình không ký chuyển nhượng. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm hủy vụ án.

[2] Xem xét kháng cáo của các đương sự, thì thấy:

[2.1] *Thứ nhất,* về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 149 bộ luật dân sự thì chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu của đương sự trước khi Tòa án sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc do đó kháng cáo của ông Trần Văn D về thời hiệu khởi kiện của ông Lê Ngọc T sau khi cấp sơ thẩm ban hành bản án là không phù hợp nên không chấp nhận.

[2.2] *Thứ hai,* về đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thùy V: Tại Điều 3 quyết định Bản án sơ thẩm số: 81/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 đang bị kháng cáo, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thùy V về việc buộc ông Lê Ngọc T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thùy V. Do đó kháng của bà V là không có căn cứ, không chấp nhận.

[2.3] *Thứ ba,* về quyết định đưa vụ án ra xét xử không ghi đưa ra xét xử *"Yêu cầu trả giấy chứng nhận QSD đất"* nhưng bản án lại xét xử "*Yêu cầu trả giấy chứng nhận QSD đất"* của các ông, bà Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B: Theo Bản án số 81/2019/DS-ST ngày 10/10/2019 thì các ông, bà Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án, ông Lê Ngọc T là nguyên đơn, bị đơn là ông Trần T-bà Huỳnh Thị Ngọc B. Cấp sơ thẩm ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quan hệ pháp luật do ông Lê Ngọc T khởi kiện là theo đúng Mẫu số 47 về Quyết định đưa vụ án ra xét xử do Hội đồng Thẩm phán TANDTC ban hành kèm theo Nghị quyết số: 01/2017/NQ-HĐTP ngày 31/01/2017. Kháng cáo của các đương sự về nội dung này không có cơ sở, không chấp nhận.

[3] Về các nội dung kháng cáo khác thì thấy:

[3.1] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/12/2017 các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bản án sơ thẩm số: 143/2017/DS-ST ngày 21/12/2017 của Tòa án nhân dân quận L chỉ đình chỉ yêu cầu của các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu nhưng không đình chỉ yêu cầu của các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B về việc buộc ông Lê Ngọc T phải trả cho ông Trần T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án số: 143/2017/DS-ST ngày 21/12/2017 của Tòa án nhân dân quận L đã bị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng hủy toàn bộ, trong đó có lý do là Tòa án nhân dân quận L không đình chỉ yêu cầu của các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B về việc buộc ông Lê Ngọc T phải

trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao vụ án về Tòa án nhân dân quận L giải quyết lại là đồng nghĩa với việc các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B rút yêu cầu về việc tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền và buộc ông Lê Ngọc T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được cấp sơ thẩm giải quyết bằng quyết định hay bản án.

[3.2] Lẽ ra, sau khi thụ lý lại vụ án, cấp sơ thẩm phải xác định tư cách đương sự, nguyên đơn vẫn là các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T và Trần Thị G; bị đơn là Văn phòng Công chứng N và các đương sự có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác. Đồng thời tiếp tục xem xét để đình chỉ hai yêu cầu nói trên của các ông, bà: Trần Văn D, Trần Văn B, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G, Trần Văn B và thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự, nếu các đương sự này vẫn giữ ý kiến rút yêu cầu khởi kiện nhưng trong khi bản án ngày 21/12/2017 đã bị hủy và chưa xác định được các đồng nguyên đơn có tiếp tục rút yêu cầu khởi kiện hay không thì cấp sơ thẩm lại nhận định rằng: *"Tại phiên tòa ngày 21 tháng 12 năm 2017 anh Trần Văn D và người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị G là ông Nguyễn Văn B xin rút yêu cầu khởi kiện",* để thay đổi địa vị tố tụng của các đương sự, xác định các ông bà Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, là không có căn cứ, xác định sai tư cách đương sự, trái với quy định tại điều 245 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng quyền tố tụng của đồng nguyên đơn theo quy định tại điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự vì phiên tòa ngày 21/12/2017 đã bị hủy theo Bản án số: 143/2017/DS-ST ngày 21/12/2017.

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án lần 2, các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B không thể hiện là có rút yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 hay không nhưng tại phần Quyết định của bản án, cấp sơ thẩm chỉ quyết định bác yêu cầu của các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B về việc buộc ông Lê Ngọc T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không Quyết định tại bản án là chấp nhận, không chấp nhận hay đình chỉ yêu cầu của các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B về việc tuyên vô hiệu hợp

đồng ủy quyền, là giải quyết vụ án chưa triệt để, vì: Dù với tư cách là đồng nguyên đơn hay là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì xuyên suốt quá trình từ khi Tòa án quận L thụ lý vụ án lần thứ nhất đến khi vụ án bị hủy, thụ lý lại lần hai thì khởi kiện của các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B luôn gắn với hai yêu cầu đó là: Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 và buộc ông Lê Ngọc T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.4] Ngày 07/12/2016 các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B khởi kiện (BL 69) yêu cầu Tòa án nhân dân quận L *"Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền"* số công chứng: 1618, ngày 09/4/2010 của Văn phòng Công chứng N và được Tòa án nhân dân quận L ban hành Thông báo thụ lý vụ án số: 223/TLVA ngày 13/12/2016 (BL 74). Ngày 09/5/2017 các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B khởi kiện bổ sung (BL 136), yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Ngọc T trả cho ông Trần T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: E066197 do UBND huyện V cấp cho ông T ngày 16/12/2016 được Tòa án nhân dân quận L ban hành Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số: 223A/TLVA ngày 24/5/2017 (BL 141) nhưng sau khi thụ lý lại vụ án lần hai, thẩm phán yêu cầu các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B tiếp tục nộp tạm ứng án phí và ban hành Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập số: 87/TL-VA ngày 08/11/2018 (BL số: 1024) đối với yêu cầu buộc ông Lê Ngọc T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trước đó yêu cầu này đã được Tòa án nhân dân quận L thông báo cho các ông, bà: Trần Văn D, Trần Thị Thùy V, Trần Thị T, Trần Thị G và Trần Văn B nộp tạm ứng án phí và ban hành Thông báo thụ lý vụ án bổ sung số: 223A/TLVA vào ngày 24/5/2017 như nêu trên, dẫn đến tình trạng là một yêu cầu của đương sự được Tòa án thụ lý hai lần với hai tư cách khác nhau vừa là nguyên đơn vừa là người liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án.

[3.5] Tại Mục 1. Quyết định bản án, cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của ông Lê Ngọc T nhưng ở Mục 2. Quyết định bản án lại tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 vô hiệu, trong khi một trong những yêu cầu mà ông Lê Ngọc T khởi kiện là: Đề nghị cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 có hiệu lực

như đơn trình bày ý kiến ngày 08/6/2017 ông Lê Ngọc T ghi: *"Đồng thời tuyên chấp nhận hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 thực hiện công chứng tại Văn phòng Công chứng N-Đà Nẵng là hợp pháp"* (BL số: 172), là quyết định bản án không rõ ràng, chưa triệt để.

[3.6] Nội dung Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 là giao cho ông Lê Ngọc T được quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, ủy quyền lại, được thế chấp, bảo lãnh, được nhận tiền giải tỏa, được ký hợp đồng nhận đất tái định cư, được nhận chuyển đổi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...Đây chính là quyền của người sử dụng đất. Bản chất của Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng ủy quyền che dấu giao dịch chuyển nhượng đất để dẫn đến tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010 nhưng lại giao cho ông Lê Ngọc T quyền được nhận tiền đền bù và đất tái định cư mà những quyền này được ghi nhận tại nội dung của Hợp đồng ủy quyền ngày 09/4/2010, là mâu thuẫn vì theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên.

[3.7] Ngoài ra, ngày 02/11/2018 ông T bà B là bị đơn, có đơn phản tố, xác định phản tố đối với nguyên đơn là ông Lê Ngọc T (BL 1030) là đúng với quy định. Lẽ ra, thẩm phán phải xem xét yêu cầu phản tố của ông T, bà B có phù hợp với quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự hay không nhưng tại Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện số 09/TB-TA ngày 7/11/2018 (BL 1031) thẩm phán lại yêu cầu ông T bà B làm đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng N, là xác định tư cách đương sự không gắn liền với quyền và nghĩa vụ tố tụng vì ông T bà B là bị đơn thì chỉ gắn liền với quyền phản tố chứ không có quyền yêu cầu độc lập, vi phạm quy định tại điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại Thông báo này còn có các nội dung: *"theo quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên người bị kiện là Văn phòng Công chứng N"* trong khi bị đơn vụ án là ông Trần T và bà Huỳnh Thị Bích Ngọc. Có đoạn ghi: "*vì vậy ông T và bà Huỳnh Thị Ngọc B phải sửa đổi đơn như sau: 1/ Sửa đổi tiêu đề: Đơn yêu cầu phản tố đối với*

nguyên đơn thành Đơn đưa ra yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Văn phòng Công chứng N." lần này thông báo lại xác định Văn phòng Công chứng N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3.8] Trong vụ án này, UBND quận L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại Quyết định số: 03/QĐ-UTTA ngày 12/3/2019 cấp sơ thẩm ra *"Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ"* (BL 1047) ủy thác cho UBND quận L tiến hành việc thu thập chứng cứ là trái với quy định tại Điều 105 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và cả về nội dung, thuộc trường hợp quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người liên quan, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Do hủy bản án nên các đương sự kháng cáo không chịu án phí DSPT và được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự

1/ Chấp nhận một phần kháng cáo của các ông, bà: Trần T, Huỳnh Thị Ngọc B, Trần Văn D và Trần Thị Thùy V.

2/ Hủy Bản án sơ thẩm số: 81/2019/DSST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng. Giao hồ vụ án về Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục chung.

3/ Các ông, bà: Trần T, Huỳnh Thị Ngọc B, Trần Văn D, Trần Thị Thùy V không chịu án phí DSPT và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí DSPT theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi cục Thi hành án dân sự quận L, thành phố Đà Nẵng. (Biên lai số: 000787 ngày 04/11/2019; số tiền: 300.000đ; đứng tên ông Trần T; Biên lai số: 000788 ngày 04/11/2019; số tiền: 300.000đ; đứng tên: Bà Huỳnh Thị Bích Ngọc; Biên lai số: 0000789 ngày 04/11/2019; số tiền: 300.000đ; đứng tên:

Ông Trần Văn D và Biên lai số: 0000803 ngày 28/11/2019; số tiền: 300.000đ; đứng tên: Bà Trần Thị Thùy V.

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

Nơi nhận:
-VKSND TP Đà Nẵng.
-TAND quận L;
-Chi cục THADS quận L;
-Các đương sự.
-Lưu hồ sơ.

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

Trương Chí Trung