TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 214/2022/DS-PT
Ngày 16-9-2022
V/v "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy bỏ cơ sở pháp lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 85/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy bỏ cơ sở pháp lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", giữa các đương sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2022/QĐXXPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1950, địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn Ch: Ông V Tiến Nh, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn D2, huyện D, tỉnh Bình Dương; bà Đoàn Thị Huyền Tr1, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn 11, thị trấn S, huyện T, tỉnh Thanh Hóa;

địa chỉ liên hệ: Đại lộ Bình Dương, phường Phú C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 19/4/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H, Luật sư Công ty Luật Hợp danh N, địa chỉ: số 467/7, Đại lộ Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp 4, xã Tân Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1956, chết ngày 21/12/2021.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1:

1.1. Ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1950. Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.2. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.3. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.4. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.5. Bà Phạm Thị Thu H3, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.6. Bà Phạm Thị Thu Tr, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.7. Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp Bến Sắn, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.8. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Thu H3, sinh năm 1986; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị Thu Tr, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp Bến Sắn, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Ch1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn H4, sinh năm 1978; địa chỉ: số 20, Đường 6B, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, (có mặt ngày 06/9/2022).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H4: Ông Nguyễn Xuân H5, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp Sa Thêm, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, (có mặt ngày 19/9/2022).

10. Bà Nông Thị H6, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp 4, xã Tân Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

11.Văn phòng Công chứng Trần Văn Th, tỉnh Bình Dương (trước đây là Văn phòng Công chứng Lưu Sử Trọng Ngh, tỉnh Bình Dương); địa chỉ: ô 82, lô G19, khu dân cư Lai Hưng, xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1988 – Trưởng văn phòng, là người đại diện theo pháp luật.

12. Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố Bàu Bàng, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Cao Th1 – Trưởng văn phòng, là người đại diện theo pháp luật.

13. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố 4B, thị trấn D2, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Chí L1 – Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn Ch.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 17/3/2021, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày*: ông Ch và bà H1 là vợ chồng, có khai phá được một số tài sản, trong đó có phần đất diện tích 34.741m^2 thuộc thửa đất số 520, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 02263 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp vào ngày 31/10/2017 cho hộ bà Nguyễn Thị H1. Vào tháng 9 năm 2019, ông V (con ruột ông Ch và bà H1) yêu cầu các con của ông Ch và bà H1 là ông L, bà H2, ông D, bà H3, bà Tr, bà

Ph, bà Chum đến Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương để ký cam kết về tài sản cho ông Ch vì lý do vợ ông Ch là bà Nguyễn Thị H1 có mất (chết) thì để lại toàn bộ tài sản cho ông Ch. Tuy nhiên, khi đến Văn phòng Công chứng B thì văn phòng công chứng đã soạn sẵn nội dung và hối thúc các con của ông Ch ký vào giấy cam kết về tài sản là phần đất có diện tích 34.741m^2 thuộc thửa đất số 520, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 02263 là tài sản riêng của ông Ch, bà H1. Vì tin tưởng ông V nên mọi người đều ký tên vào biên bản mà không đọc nội dung văn bản viết gì. Sau đó ông V chở ông Ch đến Văn phòng Công chứng Trần Văn Th ở huyện Bàu Bàng để làm giấy ủy quyền tài sản của bà Nguyễn Thị H1 cho ông Ch nhưng ông Ch không biết là ký giấy ủy quyền tài sản cho ông Bùi Xuân T, tại Văn phòng Công chứng B thì không có vợ ông Ch là bà H1 do bà H1 bị bệnh, ông Ch cũng không hiểu sao bà H1 lại ký vào giấy ủy quyền về tài sản do Văn phòng Công chứng B công chứng. Sau đó, ông Ch về nhà và cho tới khi ông Ch thấy có người đến thửa đất dọn dẹp và cưa cây cao su thì lúc đó ông Ch mới biết là thửa đất đã bán cho người khác. Lúc đó ông Ch không báo chính quyền địa phương vì ông Ch cũng đang bị bệnh. Ông Ch có hỏi ông V về việc bán đất nhưng ông V cố tình né tránh không trả lời. Đối với tờ giấy nhận cọc vào ngày 30/8/2019 mà ông T cho rằng đã giao đủ tiền cho việc mua đất của ông Ch thì ông Ch không biết, trong giấy đặt cọc không có chữ ký của ông Ch. Nhận thấy ông V cùng với ông Bùi Xuân T cố tình lừa dối ông Ch để chiếm đoạt tài sản nên nay ông Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố văn bản công chứng cam kết về tài sản số công chứng 8366, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng B chứng thực ngày 23/9/2019 và tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3652, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lưu Sử Trọng Ngh chứng thực vào ngày 30/9/2019 là vô hiệu và yêu cầu hủy bỏ nội dung ghi chú tại trang 3 thay đổi có nội dung: "chuyển nhượng cho bà Nông Thị H6 CMND số 285440830; địa chỉ: xã Tân Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương" trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 02263 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 31/10/2017 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác nhận vào ngày 15/01/2020.

- *Tại bản tự khai ngày 06/5/2021, quá trình tố tụng bị đơn ông V trình bày*: do có nhu cầu bán đất đối với thửa đất số 520, tờ bản đố 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917 nên ngày 30/8/2019 mẹ ông là bà Nguyễn Thị H1 và ba ông là ông Phạm Văn Ch có nhận đặt cọc của ông T số tiền 1.000.000.000 đồng, sau đó ngày 10/9/2019 thì ông Ch, bà H1 có nhận tiếp của ông T số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng, sau đó đến ngày 30/9/2019 nhận tiếp của ông T số tiền còn lại 6.000.000.000 đồng, tổng cộng 03 lần thì ông Ch, bà H1 nhận của ông T đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000.000 đồng. Sở dĩ trong giấy nhận tiền cọc không có chữ ký ông Ch là vì có mẹ ông là bà H1 đứng ra nhận tiền cọc rồi, có ông làm chứng. Cùng ngày 30/9/2019 ông Bùi Xuân T có chở ông Ch, bà H1 đến Văn phòng Công chứng Lưu Sử Trọng Ngh để ký hợp đồng ủy quyền cho ông Bùi Xuân T. Tại đây có đầy đủ ông Ch, bà H1 cùng ký vào hợp đồng ủy quyền ngày 30/9/2019 sang cho ông T trước sự chứng

kiến của Công chứng viên là ông Lưu Sử Trọng Ngh và có người làm chứng là ông Huỳnh Hữu Chánh. Ông Phạm Văn Ch cho rằng văn phòng công chứng không cho đọc biên bản và cũng không đọc biên bản cho ông Ch nghe và không có mặt bà H1 tại Văn phòng Công chứng Lưu Sử Trọng Ngh là không đúng sự thật, mọi việc bán đất và nhận tiền bán đất của ông T là do ông Ch, bà H1 bán và nhận tiền bán đất. Nếu ông Ch không biết việc mua bán đất thì khi người mua cưa cao su thì ông Ch đã báo chính quyền địa phương, đằng này ông Ch không có ý kiến gì trong một thời gian dài, chứng tỏ ông Ch thừa biết việc mua bán đất. Do đó lời trình bày của ông Ch cho rằng không biết việc mua bán đất là không đúng sự thật.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn Ch là không đúng pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 03/5/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông T trình bày: việc mua bán đất giữa ông và ông Ch, bà H1 là sự thật, do cần mua đất nên ông có nhận chuyển nhượng của bà H1, ông Ch 01 phần đất có diện tích 34.741,3m^2 thuộc thửa đất số 520, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Ông đã giao hết tiền cho bà Nguyễn Thị H1 vào 03 lần. Cụ thể là vào ngày 30/8/2019 đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, lần 02 vào ngày 10/9/2019 đặt cọc tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng và lần 3 là vào ngày 30/9/2019 cũng đã giao số tiền còn lại là 6.000.000.000 đồng, việc giao tiền thì do bà H1 là người nhận tiền, có mặt của ông Ch nhưng ông Ch không ký giấy nhận tiền mà do bà H1 là người nhận tiền nên bà H1 có lăn tay vào hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019, sự việc này có sự chứng kiến của ông Phạm Văn V là con của bà H1 và ông Ch và ông Huỳnh Hữu Chánh. Bà H1 và ông Ch đã ký giấy ủy quyền cho ông được toàn quyền quản lý, sử dụng và kể cả việc mua bán phần đất này tại Văn phòng Công chứng Lưu Sử Trọng Ngh. Sau khi mua đất của ông Ch và bà H1 thì ông đã cho người vào cưa cây cao su trên đất, lúc đó ông Ch và bà H1 còn phụ ông dọn dẹp nhánh cây đã bị cưa trên phần đất này. Toàn bộ sự việc đặt cọc và mua bán đất thì ông Ch đều biết, ông Ch cho rằng không biết sự việc mua bán giữa ông và ông Ch, bà H1 là không đúng. Sau đó ông chuyển nhượng lại cho bà Nông Thị H6 là vợ ông vì mục đích ông mua là để bán lại nên ông muốn thủ tục nhanh gọn mà không phải ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Hiện phần đất này bà H6 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4 và ông H4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán đất giữa ông và bà H1, ông Ch là sự thật, nay ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 03/5/2021, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H6 trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông T, không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Ch, bà H1.

Tại bản tự khai ngày 04/5/2021, quá trính tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H4 trình bày: Vào ngày 18/4/2021 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Th, ông có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông

Bùi Xuân T và bà Nông Thị H6 01 phần đất có diện tích 34.741,3m^2, thuộc thửa đất số 520, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917, số vào sổ CS 02263 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/10/2021, cập nhật lần cuối là vào ngày 02/3/2021. Ông đã giao đủ tiền cho ông T và bà H6, hiện ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 929152, số vào sổ CS05106 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/6/2021. Nay với yêu cầu khởi kiện của ông Ch, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 01/7/2021 và ngày 08/10/2021, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H3, ông D, ông L, bà Tr, bà Chum thống nhất trình bày: Ông bà là con của ông Ch và bà H1, trong quá trình sinh sống thì gia đình có khai phá được 01 phần đất có diện tích 34.741,3m^2 thuộc thửa đất số 520, tờ bản đồ số 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917 tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Do bà H1 bị bệnh nên vào ngày 23/9/2019 ông bà cùng thống nhất tới Văn phòng Công chứng B để ký giấy ủy quyền tài sản trên cho cho ông Ch. Sau đó ông V chở ông bà đến văn phòng công chứng ký vào biên bản để ủy quyền tài sản cho ông Ch, khi ký giấy ủy quyền thì ông bà không đọc nội dung giấy ủy quyền và nhân viên văn phòng công chứng không giải thích văn bản ủy quyền vì lý do văn phòng công chứng sắp hết giờ làm việc, khi đó ông V hối thúc anh chị em ông bà ký vào giấy ủy quyền. Sau này cho tới khi ông V lừa dối cha mẹ ông bà là ông Ch, bà H1 ký giấy ủy quyền cho ông T thì lúc đó anh em trong nhà mới biết là đã bị ông V lừa. Nay, ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/5/2021, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H2 trình bày: Trước đây vào ngày 23/9/2019 bà cùng với các anh chị em trong gia đình có ra Văn phòng Công chứng B để ký xác nhận tất cả các tài sản là quyền sử dụng đất có liên quan đến ông Phạm Văn Ch và bà Nguyễn Thị H1 (trong đó có phần đất thửa đất số 520, tờ bản đố 26, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917) là tài sản riêng của ba mẹ bà, không liên quan đến anh chị em bà. Đối với việc ba mẹ bà có bán đất hiện đang tranh chấp nêu trên cho ông Bùi Xuân T hay không thì bà có nghe nói trước đây do anh bà là ông Phạm Văn V làm ăn thua lỗ nên có xin ba mẹ bà là ông Ch, bà H1 thửa đất số 520, tờ bản đố 26, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917 để bán lấy tiền trả nợ thì ba mẹ bà đồng ý bán thửa đất nêu trên để lấy tiền trả nợ cho ông Phạm Văn V. Còn việc ba mẹ bà bán với giá bao nhiêu và bán với hình thức gì thì bà không biết gì. Nay với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Ch là không đúng pháp luật. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 22/9/2021, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày: Vào ngày 23/9/2019 Văn phòng Công chứng B đã tiếp nhận hồ sơ và làm các trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật để chứng nhận văn bản cam kết về tài sản số công chứng 8366, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD thì theo văn bản cam kết về tài sản số công chứng

8366, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD việc chứng nhận văn bản cam kết này là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng. Việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 8366, quyển số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD là không có cơ sở, bởi những lý do:

- Những người cam kết đã tự nguyện lập văn bản;

- Tại thời điểm công chứng, những người cam kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật.

- Mục đích, nội dung văn bản cam kết về tài sản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Những người cam kết đã đọc lại toàn bộ văn bản, đồng ý toàn bộ nội dung văn bản, đồng ý ký và điểm chỉ vào văn bản.

- Việc cam kết là hành vi pháp lý đơn phương được xác lập theo ý chí của một bên chủ thể đã làm thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của những người cam kết nên không thể yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng về tài sản bị vô hiệu.

Tại Công văn số 44/VPCC ngày 27/9/2021, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Văn Th (trước đây là Văn phòng Công chứng Lưu Sử Trọng Ngh) trình bày:

- Hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa bên ủy quyền là ông Phạm Văn Ch và bà Nguyễn Thị H1 (do bà H1 không đọc được nên đã tự mời người làm chứng là ông Huỳnh Hữu Chánh) và bên nhận ủy quyền là ông Bùi Xuân T. Theo đó, ông Ch và bà H1 đồng ý ủy quyền cho ông T được quyền thực hiện các thủ tục hành chính và toàn quyền ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng (ký hợp đồng, sửa đổi, bổ sung, thanh lý hợp đồng (nếu có) đối với thửa đất số 520, tờ bản đồ số 26, phần đất có diện tích 34.741,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02263 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/10/2017. Thời gian ủy quyền là 10 (mười) năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng viên Văn phòng Công chứng Lưu Sử Trọng Ngh chứng nhận. Trong hồ sơ có đầy đủ các giấy tờ nhân thân, tài sản và các giấy tờ cần thiết khác (trong đó có văn bản cam kết về tài sản riêng số công chứng 8366 do Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 23/9/2019 (có các con ông Ch, bà H1 là Phạm Văn L, bà Phạm Thị H2, ông Phạm Văn D, bà Phạm Thị Thu H3, bà Phạm Thị Thu Tr, bà Phạm Thị Ph, bà Nguyễn Thị Ch1 và ông Phạm Văn V cam kết tài sản thuộc thửa đất 520, tờ bản đồ số 26, diện tích 34.741,3m^2 là tài sản riêng của ông Ch, bà H1). Văn phòng công chứng khẳng định việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 3652, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Lưu Sử Trọng Ngh là đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

Các thành viên còn lại trong hộ bà Nguyễn Thị H1 đã cam kết tài sản trên là tài sản riêng của bà H1 và ông Ch nên chủ sử dụng đất còn lại là bà H1 và ông Ch. Bà H1 và ông Ch đã tự nguyện yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên. Ông Ch đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, đồng thời cùng nghe công

chứng viên đọc và giải thích nội dung hợp đồng cho bà H1 (là người không đọc được) và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng nên mới ghi rõ trong hợp đồng là "tôi đã đọc và đồng ý", sau đó ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng nên không có trường hợp ông Ch bị lừa dối. Bà Nguyễn Thị H1 hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt nhưng do không đọc được nên bà đã tự mời người làm chứng cho mình là ông Huỳnh Hữu Chánh để chứng kiến việc công chứng viên đọc, giải thích toàn bộ nội dung hợp đồng (trong thời gian đó, công chứng viên còn trao đổi qua lại để kiểm tra năng lực hành vi dân sự của bà H1). Người làm chứng có chứng kiến bà H1 đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và tự nguyện điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng ủy quyền, người làm chứng đã tự ghi nhận các nội dung nêu trên vào hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nông Thị H6 cùng chồng là ông Bùi Xuân T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H4 thì bà H6 và ông T đồng ý chuyển nhượng cho ông H4 toàn bộ diện tích 34.741,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02263 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/10/2017, cập nhật biến động lần cuối ngày 02/3/2021 được công chứng bằng Hợp đồng công chứng số 2249, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Trần Văn Th – Trưởng Văn phòng Công chứng Trần Văn Th chứng nhận ngày 10/4/2021 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Do đó, yêu cầu khởi kiện tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu hợp đồng công chứng số 2249, quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD được Công viên Trần Văn Th – Trưởng Văn phòng Công chứng Trần Văn Th chứng nhận ngày 10/4/2021 thì Văn phòng Công chứng Trần Văn Th không đồng ý.

Tại Công văn số 973/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 29/9/2021 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D có ý kiến: phần đất thửa đất số 520, tờ bản đồ 26, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 787917, số vào sổ CS 02263 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 31/10/2017 thì vào ngày 15/01/2020 biến động chuyển nhượng cho bà Nông Thị H6 được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai; Điều 15 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại bản tự khai ngày 03/5/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người làm chứng ông Huỳnh Hữu Chánh trình bày: vào ngày 30/8/2019 ông có chứng kiến việc giao nhận đặt cọc tiền mua bán đất giữa hai bên ông T, bà H1, ông Ch với số tiền là 1.000.000.000 đồng và sau đó có chứng kiến bà H1, ông Ch nhận đủ số tiền bán đất là 10.000.000.000 đồng. Ngày 30/9/2019 ông có chứng kiến việc ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Xuân T và ông Phạm Văn Ch, bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng Công chứng Lưu Sử Trọng Ngh. Tại văn phòng công chứng thì nhân viên văn phòng công chứng có đọc lại nội dung biên bản cho ông Ch, bà H1 nghe và bà H1 đồng ý ký vào biên bản, tại văn phòng công chứng ông thấy tinh thần bà H1 hoàn toàn minh mẫn, nhận thức được

hành vi của bà H1. Tại buổi công chứng cũng có mặt ông Ch. Ông Ch cho rằng không có mặt của bà H1 tại văn phòng công chứng là hoàn toàn không đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 21/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Phạm Văn Ch đối với bị đơn ông Phạm Văn V và ông Bùi Xuân T về việc "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy bỏ cơ sở pháp lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29 tháng 12 năm 2021 nguyên đơn là ông Phạm Văn Ch kháng cáo toàn bộ bản án.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Doãn H:

Các con ông Ch, bà H1 (trừ ông V) đều khai nhận không có ý chí tặng cho tài sản riêng, đồng thời khi ký hợp đồng đặt cọc, cam kết tài sản riêng, cũng như các hợp đồng chuyển nhượng các con ông Ch, bà H1 hoàn toàn không biết việc này. Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 giữa bà H1 và ông T thể hiện có ghi đã nhận số tiền 10.000.000.000 đồng, bị đơn cho rằng nguyên đơn có nhận 3 đợt tiền, 1 lần 1.000.000.000 đồng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc tuy nhiên đến phiên tòa hôm nay không thấy căn cứ nào thể hiện rõ đã nhận số tiền này. Về bản chất hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích 34.741,3m^2 nhưng ông Ch hoàn toàn không có chữ ký nào trong hợp đồng đặt cọc, đồng thời mặt sau hợp đồng đặt cọc có thể hiện việc trả tiền là 10.000.000.000 đồng đồng nhưng hoàn toàn không có chữ ký của ông Ch. Mặt khác, không có căn cứ nào thể hiện bà H1 nhận tiền 1.000.000.000 đồng, 6.000.000.000 đồng hay 3.000.000.000 đồng bởi lẽ mặt sau ghi rõ ngày 30/9 đã giao đủ 10.000.000.000 đồng đây là chữ ký và lăn tay hoàn toàn của bị đơn. Ông V được xác định là người làm chứng có ghi rằng tôi là con bà H1 có nhận số tiền 10.000.000.000 đồng chứ không phải là ông Ch hay bà H1 nhận, trong mặt sau hợp đồng có dấu vân tay nhưng không biết là của ai. Người làm chứng là ông Chánh trong hợp đồng này không thể hiện là làm chứng có nhận tiền bao nhiêu, mặt khác thời điểm này đã ra đến phòng công chứng nên việc ông Chánh có mặt tại đây là không phù hợp. Theo lời khai có trong hồ sơ và lời khai của những người trong gia đình thì từ năm 2017, bà H1 bị tai biến phải nằm xe lăn, không thể tự sinh hoạt và phải nhờ người thân chăm sóc. Như vậy, người mua đất của gia đình bà H1 với số tiền rất lớn là 10.000.000.000 đồng nhưng ông Ch không hề ký vào văn bản nào, không ký vào văn bản giao nhận tiền, không có tài liệu nào thể hiện việc chuyển nhượng là đúng ý chí của ông Ch, trong khi bà H1 không biết chữ. Ông V, ông T cũng thừa nhận rằng bà H1 không biết chữ. Do đó, có căn cứ xác định bà H1 không biết chữ, nên việc giao nhận tiền cho một người không biết chữ là không đảm bảo và hợp đồng chuyển nhượng là không đúng ý chí của bà H1, ông Ch. Các bên chuyển nhượng nhưng lại ký hợp

đồng ủy quyền là có dấu hiệu trốn thuế, ông T cho rằng nhận chuyển nhượng 10.000.000.000 đồng nhưng lại chuyển nhượng cho bà H6 10.000.000 đồng, đề nghị làm rõ trường hợp này. Về tính chất pháp lý của việc ủy quyền của ông Ch và bà H1 cho ông T thì chính bản thân ông V là người đang trực tiếp chăm sóc bà H1 cũng tại thời điểm đó bà H1 lúc tỉnh, lúc mê, không tự chủ được nên việc bà H1 ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng là không đảm bảo giá trị pháp lý, cần xem xét lại bởi theo hồ sơ bệnh án thể hiện theo tiến trình diễn biến mà Bệnh viện Đa khoa tỉnh Bình Dương đã trả lời cho nguyên đơn thì việc giao dịch của bà H1 sau này sẽ có nhưng thay đổi theo thời gian phụ thuộc vào tình trạng lâm sàng. Bà H1 không đủ năng lực để thực hiện giao dịch như bị đơn đã khai. Đồng thời trong vụ án này khi thực hiện việc khởi kiện thì nguyên đơn chỉ khởi kiện với 03 yêu cầu trong khi đó ông T đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông H4 vào ngày 10/4/2021, đối với việc này thì ông T chuyển nhượng cho ông H4 số tiền 13.000.000.000 đồng, nhưng ký hợp đồng 200.000.000 đồng đó là dấu hiệu trốn thuế, vi phạm quản lý nhà nước về thuế. Hợp đồng này ký sau khi Tòa án nhân dân huyện D ra thông báo thụ lý, cụ thể là nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ngày 17/3/2021, thụ lý vụ án vào ngày 08/4/2021, hợp đồng chuyển nhượng ký vào ngày 10/4/2021, tức là sau khi nguyên đơn khởi kiện gần 1 tháng. Do vậy, không đảm bảo điều kiện chuyển nhượng theo Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích về việc nguyên đơn phải khởi kiện yêu cầu bổ sung đối với việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông H4 để giải quyết trong vụ án này là chưa đảm bảo thủ tục tố tụng. Vụ án thể hiện bị đơn ông T có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng giữa ông T và ông H4, Tòa án không xem xét về quyền phản tố, tạm ứng án phí, các chi phí tố tụng khác.

Từ những nhận định trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình trạng sức khỏe của bà H1, việc bị đơn có trả tiền cho bị đơn hay không, không chứng minh được bị đơn đã giao số tiền 1.000.000.000 đồng, 6.000.000.000 đồng hay 3.000.000.000 đồng, không chứng minh được bà H1 có lăn tay và nhận tiền hay không, cùng các vi phạm tố tụng khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định pháp luật, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D theo Quyết định kháng nghị số 04/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/01/2022.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm ngày 09/9/2022, các đương sự có mặt tại phiên toà (đại diện nguyên đơn Vũ Tiến Nh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Doãn H, bị đơn Bùi Xuân T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H4) đều xác định được Tòa án nhân dân huyện D triệu tập tham gia phiên tòa (nghe tuyên án) lúc 14 giờ ngày 21/12/2021

và Toà án nhân dân huyện D tuyên án trong khoảng thời gian từ 16 giờ đến 17 giờ ngày 21/12/2021. Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 18/7/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương và tờ khai đăng ký khai tử thì thể hiện thời điểm chết của bà H1 được xác định là 17 giờ 30 phút; theo thông tin ghi trên bia mộ của bà H1 và trích lục bổ sung hộ tịch ngày 09/8/2022 của UBND xã L thì thể hiện thời điểm chết của bà H1 được xác định là 15 giờ 20 phút. Như vậy, chưa có cơ sở xác định thời điểm chết của bà H1 là trước hay sau khi Toà án nhân dân huyện D tuyên án. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Xuân H5 (đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H4) trình bày và cung cấp chứng cứ kèm theo, thể hiện: việc chuyển nhượng đất từ bị đơn sang ông H4 là do nhiều người hùn vốn (trong đó có ông H5), ông H4 chỉ là người đại diện đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông H5 là người thực hiện giao dịch, ký hợp đồng đặt cọc. Như vậy, tại phiên toà phúc thẩm hôm nay đã phát sinh tình tiết mới, thể hiện việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người cùng ông H4 chuyển nhượng đất. Do đó, cần thiết phải đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền nghĩa vụ liên quan; để đảm bảo quyền lợi của những người này được giải quyết ở hai cấp xét xử, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với lời trình bày của các bên đương sự, luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Phạm Văn V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H1 gồm Ông Phạm Văn Ch, ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn D, bà Phạm Thị H2, bà Phạm Thị Thu H3, bà Phạm Thị Thu Tr, bà Phạm Thị Ph, ông Phạm Văn V vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ và có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án giải quyết vắng mặt những người này.

[1.2] Về yêu cầu của các đương sự: Tại Bản tự khai của bị đơn ông T (bút lục số 48, 49), ông T xác định không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu tòa án công nhận hợp đồng ủy quyền, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ch, bà H1 và ông T, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà H6 với ông H4 là có hiệu lực. Nội dung các yêu cầu này là phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại bút lục số 50, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lấy lời khai của ông T nhưng không làm rõ ý kiến của ông T về yêu cầu phản tố để thực hiện thủ tục cho đóng tạm ứng án phí theo đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự là còn có thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm, ông T xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu như

đã trình bày ở cấp sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H6 và ông H4 là có hiệu lực. Do yêu cầu này chưa được cấp sơ thẩm xem xét nên nếu cấp phúc thẩm xem xét sẽ không đảm bảo 2 cấp xét xử theo quy định của Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu cam kết và hợp đồng ủy quyền giữa ông Ch, bà H1 và ông T, yêu cầu hủy bỏ cập nhật biến động sang tên bà Nông Thị H6, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích, hướng dẫn cho đương sự biết về quyền yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là quyền đưa ra yêu cầu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H4; yêu cầu đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H4 để nguyên đơn biết và thực hiện quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hay không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả là còn có thiếu sót.

[1.3] Về thông báo những người tham gia tố tụng: Tại bút lục số 28 Tòa án cấp sơ thẩm có ban hành Thông báo thụ lý số 70 ngày 08/4/2021. Nội dung thông báo xác định nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia vụ án trong đó không có ông H4. Sau khi lấy lời khai ông T, ông H4 thì Tòa án xác định ông H4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng không ban hành Thông báo cho các đương sự biết là vi phạm quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự về thông báo thụ lý bổ sung.

[1.4] Về thu thập chứng cứ: tại phần nội dung vụ án và nhận định của bản án có đề cập và đánh giá về Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có lưu hợp đồng đặt cọc. Tại Biên bản bàn giao hồ sơ ngày 05/4/2022 thể hiện bút lục số 46 là giấy đặt cọc nhưng tài liệu này không có trong hồ sơ. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu phía bị đơn ông T cung cấp hợp đồng đặt cọc và bị đơn ông Bùi Xuân T đã cung cấp hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 giữa một bên là ông Bùi Xuân T và một bên là bà Nguyễn Thị H1 cho Tòa án cấp phúc thẩm (đã đối chiếu bản chính). Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 là một trong những chứng cứ được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định trong vụ án nhưng việc thu thập, lưu giữ, đánh giá chứng cứ chưa được thực hiện theo đúng quy định của Điều 95, 96 Bộ luật Tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về thu thập, đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm.

[1.5] Về tiếp cận, công khai chứng cứ: Tại biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 27/10/2021 (bút lục 257) thể hiện: "Thẩm phán công bố tất cả các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án" nhưng không liệt kê những tài liệu, chứng cứ cụ thể được công khai là những tài liệu chứng cứ gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận chỉ nộp chứng cứ cho Tòa án, không có gửi chứng cứ cho các đương sự khác và cũng không được Tòa án thông báo về chứng cứ của các đương sự khác nên không được biết về chứng cứ mà các đương sự khác giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm gồm những gì. Việc lập biên bản công khai chứng cứ như đã phân tích trên là chưa đúng theo quy định tại Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, làm ảnh hưởng đến quyền được tiếp cận công khai chứng cứ của các bên đương sự.

[1.6] Về thời gian tuyên án: tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H4 đều xác định Tòa án đã tuyên án vào chiều ngày 21/12/2021 khoảng từ 15 giờ 00 đến 16 giờ 00. Tuy nhiên, theo biên bản phiên tòa sơ thẩm (bút lục số 274-283) thể hiện thời gian bắt đầu phiên tòa vào hồi 08 giờ 00 ngày 17/12/2021, Hội đồng xét xử quyết định nghị án kéo dài và tuyên án vào hồi 08 giờ 00 ngày 21/12/2021… Vào hồi 08 giờ ngày 21/12/2021, Hội đồng xét xử vào phòng xử án và tuyên án, biên bản phiên tòa kết thúc vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 21/12/2021. Biên bản nghị án cũng được xác định bắt đầu vào lúc 11 giờ 00 ngày 17/12/2021 và kết thúc lúc 07 giờ 45 phút ngày 21/12/2021 (bút lục số 284, 285). Như vậy, biên bản phiên tòa sơ thẩm và biên bản nghị án thể hiện thời gian không đúng với thời gian diễn ra phiên tòa trên thực tế như các đương sự đã xác định là vi phạm Điều 236, 264, 267 BLTTDS.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo trình bày của nguyên đơn thì việc ký kết giấy ủy quyền, cam kết tài sản riêng là không đúng ý chí của nguyên đơn và vợ, con nguyên đơn nên yêu cầu Tòa án hủy bỏ văn bản cam kết, hủy bỏ hợp đồng ủy quyền và hủy kết quả cập nhật quyền sử dụng đất tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1. Theo bị đơn thì giữa các bên có giao dịch chuyển nhượng đất nhưng được ký kết dưới hình thức hợp đồng ủy quyền, bị đơn cho rằng giá trị thật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện thông qua hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký kết nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà H1, ông Ch với ông T và công nhận hợp đồng giữa ông T, bà H6 với ông H4 là có hiệu lực.

[2.2] Như vậy, khi xem xét tính hợp pháp của các giao dịch thì cần xem xét đánh giá các chứng cứ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc, thỏa thuận ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tham gia ký kết để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Cấp sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ là hợp đồng đặt cọc giữa bà H1 và ông T, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà H6 và ông H4 cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ để làm cơ sở giải quyết vụ án là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa toàn diện.

[2.3] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn ông T xác định có giao đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 tổng cộng 03 lần, lần 01 ngay khi ký hợp đồng đặt cọc giao 1.000.000.000 đồng, lần 2 giao 3.000.000.000 đồng có làm giấy nhận tiền nhưng bị thất lạc, lần 03 giao 6.000.000.000 đồng nhưng ghi tổng số tiền đã giao là 10.000.000.000 đồng vì giấy lần 2 bị thất lạc nên ghi tổng số tiền 03 lần đã nhận đủ 10.000.000.000 đồng. Ông V là bị đơn thì có xác nhận với tư cách Người làm chứng, nội dung xác nhận: “Ông Phạm Văn V là con của bà Nguyễn Thị H1 có nhận đủ số tiền như trên. Tổng ba lần mẹ tôi đã nhận là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng)”, còn người làm chứng ông Chánh thì xác nhận: “Tôi có chứng kiến ông T đã đọc và giao tiền cho bà H1 đầy đủ, bà H1 đã nhận đủ số tiền trên, đồng ý và đã lăn tay”, nhưng không ghi cụ thể là chứng kiến

giao nhận bao nhiêu tiền trong khi đó bản tự khai (bút lục 80) ông Chánh thừa nhận có chứng kiến bà H1 nhận 1.000.000.000 đồng đặt cọc. Xét thấy các bị đơn và người làm chứng thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc đều có mặt ông Ch nhưng không yêu cầu ông Ch ký tên lăn tay vì nghĩ bà H1 đại diện là đủ. Lời trình bày này của các bị đơn và người làm chứng ông Chánh còn nhiều mâu thuẫn về số tiền bà H1 nhận và lý do ông Ch có mặt, ông Ch biết chữ và hoàn toàn khỏe mạnh nhưng lại không tham gia giao kết, còn bà H1 trước đó 1 năm đã bị bệnh liệt nửa người và không thể đọc viết thì lại xác nhận giao dịch bằng cách lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc và nhờ người làm chứng đối với giao dịch có giá trị lớn. Những mâu thuẫn này chưa được cấp sơ thẩm đối chất làm rõ và đánh giá một cách khách quan toàn diện. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư nguyên đơn cho rằng dấu vân tay trên giấy đặt cọc không biết có phải là của bà H1 hay không nhưng cấp sơ thẩm lại chấp nhận theo trình bày của các bị đơn và người làm chứng là dấu vân tay của bà H1 trong khi trong hồ sơ hoàn toàn không lưu giữ chứng cứ này, để xác định dấu vân tay là của ai thì cần tiến hành giám định vân tay tuy nhiên cấp sơ chưa cho các đương sự tiếp cận chứng cứ để thực hiện quyền yêu cầu giám định vân tay xác định có phải dấu vân tay của bà H1 hay không để có cơ sở vững chắc giải quyết vụ án là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ và chưa đánh giá khách quan toàn diện chứng cứ, nếu cấp phúc thẩm thực hiện thì không đảm bảo hai cấp xét xử.

[2.4] Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm phát sinh chứng cứ mới là giấy đặt cọc giữa bà H6 với ông H4 ngày 05/01/2021, hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông H5 ngày 04/3/2021 và sao kê của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam giao dịch giữa ông T với ông H4, chứng cứ này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ có giao dịch giữa ông T với ông H4 hoặc ông T với ông H5, bà H6 có nhận chuyển khoản tiền đặt cọc của nhiều người trong đó có chuyển khoản cho ông V số tiền 2.000.000.000 đồng là tiền gì, chứng cứ này chưa phát sinh ở cấp sơ thẩm nếu cấp phúc thẩm xét xử sẽ không đảm bảo 02 cấp xét xử. Tại phiên tòa ông T cho rằng là 2.000.000.000 đồng bà H6 chuyển cho ông V vào ngày 21/01/2022 và 22/01/2022 là tiền của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của bà H2 và chuyển qua tài khoản ông V nhờ ông V chuyển cho bà H2, chứng cứ này chưa phát sinh tại cấp sơ thẩm nên cần làm rõ có hay không có việc chuyển nhượng đất khác để đánh giá vụ án một cách khách quan và toàn diện.

[2.5] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác định bà H1 mất ngày 21/12/2021 lúc 15 giờ 20 phút theo xác nhận trích lục khai tử của UBND xã L, tuy nhiên UBND xã L còn có xác nhận khác bà H1 chết lúc 17 giờ 30 phút ngày 21/12/2021. Tòa án đã ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ xác định giờ bà H1 mất là giờ nào. Tại Biên bản xác minh ngày 18/7/2022, cán bộ tư pháp xã L xác định bà H1 chết vào 17 giờ 30 phút ngày 21/12/2021 theo đăng ký khai tử của con dâu bà H1 và Trích lục khai tử thì thời gian mất của bà H1 vào lúc 15 giờ 20 phút, cùng một cơ quan nhưng xác định 02 mốc thời gian khác nhau nên không có cơ sở xác định thời gian bà H1 mất. Tuy nhiên, do thời gian mất trùng thời gian tuyên án nên không do lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm. Đồng thời những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà H1 đã có tham

gia vụ án nên quyền lợi của các bên vẫn không bị ảnh hưởng. Đối với hồ sơ khám chữa bệnh của bà H1, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập chứng cứ từ Bệnh viện Đa khoa tỉnh Bình Dương và quá trình điều trị bệnh của bà H1 từ ngày 14/8/2018 đến ngày 11/9/2018 xác định bà H1 được chuẩn đoán là chứng nuy (liệt nửa người không xác định) và nhồi máu não. Tuy nhiên, từ sau ngày xuất viện 11/9/2018 thì chưa có chứng cứ về điều trị ngoại trú và quá trình hồi phục của bà H1. Do đó, nguyên đơn cho rằng do bà H1 bị bệnh nên tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 30/11/2019 bà H1 đã bị mất năng lực hành vi là chưa có cơ sở vững chắc. Nguyên đơn cần cung cấp chứng cứ chứng minh quá trình điều trị bệnh của bà H1 từ sau ngày xuất viện đến ngày ký kết hợp đồng để chứng minh.

[2.6] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được đồng thời phát sinh chứng cứ mới cần được xem xét tại 02 cấp xét xử. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Ch.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 04/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/01/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện D.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn Ch không phải nộp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 16/9/2022)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Nguyễn Ngọc Mai