TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 213/2021/DS-PT
Ngày 26-10-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Ông Trần Quốc Khánh

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 166/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Thành T là Luật sư của Văn phòng Luật sư Đỗ Thành T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An. (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Văn C, sinh năm 1960.

2. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Thành N, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: Khu phố P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài T - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. (Xin vắng mặt).

2. Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ. Địa chỉ trụ sở: Số 27-28, lô A, khu dân cư thương mại, Quốc lộ 50, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Xin vắng mặt).

3. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T. Địa chỉ trụ sở: Số 16 đường N, khu phố H 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. (Xin vắng mặt).

4. Ông Cao Văn H, sinh năm 1970. (Xin vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972. (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 797/284B, đường H, Phường 9, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Trương Tấn L, sinh năm 1985. (Xin vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1985. (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

8. Bà Võ Thị Thùy M, sinh năm 1962. (Xin vắng mặt).

9. Ông Trần Minh T, sinh năm 1975. (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Bà Bùi Thị L và ông Nguyễn Văn Đ, đồng nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Đỗ Thành T cùng với nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị L thống nhất trình bày và yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ - bà Bùi Thị L với vợ chồng ông Trương Văn C - bà Nguyễn Thị Kim T, nội dung ủy quyền là ủy quyền quản lý thửa đất 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn Đ), có số công chứng 15437, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2010.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn C - bà Nguyễn Thị Kim T (được bà L, ông Đ ủy quyền) với ông Cao Văn H đối với thửa đất số 2871 nêu trên, được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) ngày 15/03/2011.

- Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Cao Văn H - bà Nguyễn Thị H với ông Trương Tấn L đối với thửa đất số 2871 nêu trên, được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) ngày 21/9/2012.

- Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tấn L (được ông Cao Văn H, bà Nguyễn Thị H ủy quyền) với bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 2871 nêu trên, được công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T) ngày 21/7/2015.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/8/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc vợ chồng anh Trương Tấn L – Nguyễn Thị Ngọc D trả lại nhà đất trên thửa 2871 được thể hiện tại các vị trí A, B, C, D, Đ, E, G, H, L, M trên Mảnh trích đo địa chính số 118/2020 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất T cung cấp ngày 07/5/2020, được Chi Nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 08/5/2020.

Đối với phần vị trí K, I, có diện tích 39,1m^2, là phần đất lấn sông nên ông Đ - bà L không yêu cầu gì đối với phần đất này. Đối với vị trí E, G mặc dù trên bản đồ địa chính thuộc thửa đất số 2870 do ông T đứng tên; vị trí L, M thuộc thửa 2882 do bà M đứng tên nhưng khi vợ chồng ông Đ - bà L xây nhà thì ông T và bà M đã xây nhà trước đó nên nay ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc ông C, bà T trả lại hiện trạng thực tế như hiện nay. Sau này, giữa vợ chồng ông bà với bà M và ông T sẽ tự làm thủ tục chỉnh lý về mặt giấy tờ.

Lý do để ông Đ - bà L đưa ra các yêu cầu trên là vì: Vợ chồng ông Đ - bà L chỉ vay tiền của vợ chồng ông C, số tiền vay là 900.000.000 đồng, do chỗ quan hệ bà con thân thuộc nên không làm giấy tờ gì. Về giấy ủy quyền ngày 01/12/2010 giữa vợ chồng ông Đ - bà L với vợ chồng ông C – bà T tại Phòng công chứng số 2 không xác định được vợ chồng ông Đ có quyền lợi gì mà phải đi làm giấy tờ này và thời hạn ủy quyền là 03 tháng, đến ngày 01/3/2011 là hết hạn. Tuy nhiên, đến ngày 15/03/2011, vợ chồng ông C – bà T lại dựa vào giấy ủy quyền này xác lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tranh chấp cho ông Cao Văn H là trái pháp luật. Hơn nữa, về số tiền 900.000.000 đồng mà phía bị đơn cho rằng là tiền chuyển nhượng mà vợ chồng ông Đ đã nhận là không phù hợp với thực tế giá trị nhà đất tại thời điểm trên. Từ đó, có căn cứ kết luận việc ủy quyền là giả tạo để đảm bảo cho việc vay nợ của vợ chồng ông Đ - bà L.

Vợ chồng ông Đ - bà L không đồng ý với Kết luận giám định số 6500/C09B ngày 04/02/2021 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ

Chí Minh vì chữ ký trong Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ - bà Bùi Thị L với vợ chồng ông Trương Văn C - bà Nguyễn Thị Kim T, được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An có số công chứng 15437, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2010; Giấy ủy quyền được lập ngày 24/02/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ - bà Bùi Thị L với vợ chồng ông Trương Văn C - bà Nguyễn Thị Kim T; Biên bản giao nhận ngày 26/03/2011 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ - bà Bùi Thị L với ông Trương Văn C không phải là chữ ký và chữ viết của vợ chồng ông bà. Từ trước đến giờ, ông bà hoàn toàn không có ký bất cứ giấy tờ nào có liên quan đến việc bán nhà đất cho ông C, chỉ có việc vay số nợ 900.000.000 đồng của ông C. Tuy nhiên, việc vay nợ cũng chỉ vay bằng miệng chứ không có làm giấy tờ biên nhận gì. Khoảng năm 2010, vợ chồng vỡ nợ, đóng cửa bỏ nhà đi làm ăn thì ông C tự ý bẻ khóa chiếm giữ nhà và sau này bán lại cho nhiều người. Năm 2018. ông bà mới về và biết được sự việc này nên khởi kiện đến nay.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Thành N trình bày:

Vào ngày 01/12/2010, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ - bà Bùi Thị L có ủy quyền cho ông Trương Văn C – bà Nguyễn Thị Kim T được thay mặt vợ chồng ông Đ - bà L toàn quyền quyết định việc chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất và căn nhà trên thửa đất 2871, tờ bản đồ số 4, diện tích 100,8m^2, đất tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An.

Sau đó, vợ chồng ông C – bà T đại diện cho vợ chồng ông Đ - bà L chuyển nhượng thửa đất trên lại cho vợ chồng ông Cao Văn H – bà Nguyễn Thị H. Sau khi ông H được cấp giấy thì ông H chuyển nhượng cho ông Trương Tấn L và sau cùng ông L chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Kim T.

Nay ông đại diện cho vợ chồng ông C – bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ - bà L vì các hợp đồng thực hiện xong, quyền và nghĩa vụ các bên cũng đã thực hiện đầy đủ. Về nhà đất, hiện tại tuy bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng người đang trực tiếp quản lý, sử dụng là vợ chồng ông L – bà D, là con trai và con dâu của ông C, bà T.

Về các căn cứ ông đưa ra để đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Thứ nhất, qua các kết quả giám định thì tất cả chữ ký và chữ viết trong hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2010, giấy ủy quyền ngày 24/02/2011, biên bản giao nhận ngày 26/3/2011 chính xác là của vợ chồng ông Đ - bà L.

Thứ hai, vợ chồng ông Đ - bà L không chứng minh được hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2020 là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông Đ - bà L với vợ chồng ông C – bà T, nên không có căn cứ để vô hiệu hợp đồng ủy quyền do giả tạo.

Thứ ba, đối với giấy tay ủy quyền ngày 24/02/2011 có thời hạn ủy quyền là 06 tháng. Theo quy định tại các Điều 126, 127, 128, 129, 130, 131 của Luật đất đai năm 2003 thì chỉ các hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho,

thuê, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn quyền sử dụng đất mới bắt buộc phải công chứng, chứng thực còn hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất không bắt buộc công chứng, chứng thực. Mặt khác, điểm d khoản 1 Điều 688 *"Điều khoản chuyển tiếp"* của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 mà không phụ thuộc vào thời điểm xác lập hợp đồng. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là 02 năm kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Tại khoản 2 của Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định, hết thời hiệu quy định tại khoản 1 mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực. Ông Đ, bà L có ký tên xác lập giấy ủy quyền vào ngày 24/02/2011. Tuy nhiên, từ năm 2011 cho đến nay là đã 10 năm mà ông Đ, bà L vẫn không khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức nên cũng không có căn cứ để vô hiệu giấy ủy quyền ngày 24/02/2011.

Thứ tư, do hợp đồng ủy quyền và giấy ủy quyền có hiệu lực pháp luật nên vợ chồng ông C – bà T có quyền đại diện hợp pháp cho vợ chồng ông Đ - bà L xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Cao Văn H.

Thứ năm, trường hợp ông C, bà T không có quyền đại diện cho vợ chồng ông Đ - bà L nhưng ngay cả trong trường hợp này thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2011 do vợ chồng ông C – bà T xác lập với ông Cao Văn H vẫn có hiệu lực ràng buộc, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của vợ chồng ông Đ - bà L. Vì, theo quy định tại Khoản 1 Điều 142 Bộ luật dân sự năm 2015 thì: *"Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện, trừ một trong các trường hợp sau đây:*

a) Người được đại diện đã công nhận giao dịch;

b) Người được đại diện biết mà không phản đối trong một thời hạn hợp lý;".

Trong vụ án này, vợ chồng ông Đ - bà L trình bày, trước khi khởi kiện ông bà hoàn toàn không biết về biên bản giao nhận ngày 26/3/2011, ông bà cũng không nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, lời trình bày này là không có căn cứ bởi theo các kết luận giám định thì ông Đ, bà L có ký tên vào biên bản giao nhận tiền và đã nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất của ông Cao Văn H do ông C, bà T giao lại vào ngày 26/3/2011. Do đó có căn cứ xác định vợ chồng ông Đ - bà L đã đồng ý công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn H, nếu không thì vợ chồng ông bà đã không nhận tiền chuyển nhượng. Hơn nữa, ông bà đã biết việc chuyển nhượng từ năm 2011, nhưng đến năm 2018 ông bà mới có ý kiến phản đối nên áp dụng điểm b Khoản 1 Điều 142 Bộ luật dân sự 2015 để xác định ông Đ, bà L đã biết việc ông C, bà T chuyển nhượng nhà đất cho ông H nhưng không phản đối trong thời gian hợp lý.

Thứ sáu, Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016. Nguồn của án lệ này là Quyết

định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03/3/2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* xảy ra vào năm 2007, có nội dung mặc dù một người không ký tên trong hợp đồng, biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. Do đó, áp dụng tương tự trong vụ án này, người ủy quyền là ông Đ, bà L đã đồng ý nhận tiền chuyển nhượng đất của ông H do ông C, bà T giao lại, ông Đ, bà L đã ký tên vào biên bản nhận tiền. Điều này chứng tỏ, ông Đ bà L biết việc chuyển nhượng đất cho ông H, đồng ý nhận tiền và không phản đối. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn H phải có hiệu lực pháp luật. Hay nói cách khác là không có căn cứ để vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2011.

Thứ bảy, do các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có hiệu lực nên các giao dịch tiếp sau và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở các giao dịch này đều hợp pháp.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ nên ông đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vợ chồng ông Cao Văn H – bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại bản tự khai ngày 20/7/2020 ông bà có trình bày: Vào ngày 15/3/2011 ông bà có nhận chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất thuộc thửa đất 2871, tờ bản đồ số 4, diện tích 100,8m^2, đất tọa lạc ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, từ ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị L, do ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị Kim T là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ - bà L đại diện chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, đến ngày 30/3/2011 ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 21/9/2012, vợ chồng ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lại cho Trương Tấn L, giá 1.000.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Long An. Sau đó, ông L chuyển nhượng lại cho ai nữa thì ông bà không biết. Qua yêu cầu khởi kiện của bà L và ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà không đồng ý.

Vợ chồng ông Trương Tấn L – bà Nguyễn Thị Ngọc D vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại bản tự khai ngày 20/7/2020 ông bà có trình bày: Vào ngày 21/9/2012, ông bà có nhận chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất thuộc thửa đất 2871, tờ bản đồ số 4, diện tích 100,8m^2, đất tọa lạc ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, từ ông Cao Văn H và bà Nguyễn Thị H, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Long An. Đến ngày 31/7/2015, ông bà tặng cho lại cho bà Nguyễn Thị Kim T, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T, hiện ông bà đang sinh sống trong căn nhà nêu trên. Qua yêu cầu khởi kiện của bà L và ông Đ thì ông bà không đồng ý.

Bà Võ Thị Thùy M vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại biên bản làm việc ngày 10/8/2020 bà M có trình bày: Bà đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 2882, tờ bản đồ số 4, diện tích 111,6m^2, đất tọa lạc ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, giáp ranh thửa 2871, hiện trên đất của bà đã xây nhà ở ổn định từ năm 1996, khi mua đất đã có nhà sẵn. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 118/2020 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất T cung cấp ngày 07/5/2020, được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 08/5/2020 thì hiện trạng căn nhà thuộc thửa 2871 lấn sang phần đất thuộc thửa 2882 của bà là 3,8m^2, hiện 02 bên đều là nhà kiên cố, bà yêu cầu cứ giữ nguyên hiện trạng thực tế, sau này các bên tự thỏa thuận điều chỉnh với nhau, không yêu cầu tòa án xem xét, giải quyết.

Ông Trần Minh T vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại biên bản làm việc ngày 10/8/2020 ông T có trình bày: Ông đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 2870, tờ bản đồ số 4, diện tích 105m^2, đất tọa lạc ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, giáp ranh thửa 2871. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 118/2020 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất T cung cấp ngày 07/5/2020, được Chi Nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 08/5/2020 thì hiện trạng căn nhà thuộc thửa 2871 lấn sang phần đất thuộc thửa 2870 của ông là 17,4m^2, hiện 02 bên đều là nhà kiên cố, ông yêu cầu cứ giữ nguyên hiện trạng thực tế, sau này các bên tự thỏa thuận điều chỉnh với nhau, không yêu cầu tòa án xem xét, giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2021/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2021, Toà án nhân dân huyện C căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 68, điểm đ Khoản 2 Điều 132, Điều 124, Điều 134, 138, 142, 163 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 139, 142, 146, 689, 697 Bộ luật Dân sự 2005; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ - bà Bùi Thị L về yêu cầu hủy các hợp đồng sau và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ - bà Bùi Thị L với vợ chồng ông Trương Văn C - bà Nguyễn Thị Kim T, nội dung là ủy quyền quản lý đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn Đ), có số công chứng 15437, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2010.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn C - bà Nguyễn Thị Kim T (được bà L, ông Đ ủy quyền) với ông Cao Văn H đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) ngày 15/03/2011.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Cao Văn H- bà Nguyễn Thị

H với ông Trương Tấn L đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) ngày 21/9/2012.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tấn L (được ông Cao Văn H, bà Nguyễn Thị H) ủy quyền với bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T) ngày 21/7/2015.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/8/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên và giải quyết hậu quả của hợp đồng là buộc ông Trương Tấn L và bà Nguyễn Thị Ngọc D trả lại toàn bộ nhà đất đối với thửa đất 2871 nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 07/5/2021, Tòa án nhân dân huyện C nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị L và ông Nguyễn Văn Đ đề ngày 06/5/2021 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thống nhất với các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Bản án sơ thẩm nêu ra những nhận là có cơ sở, ông Đ bà L kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Ông Đ, bà L cho rằng chỉ vay 900 triệu đồng của ông C, bà T chứ không có việc ủy quyền để chuyển nhượng đất như bị đơn khai và cho rằng việc vay tiền chỉ nói miệng, không có giấy tờ, còn phía ông C, bà T không thừa nhận là có cho ông Đ, bà L vay tiền. Xét, ngoài lời trình bày thì ông Đ, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh có hợp đồng vay tiền nên cấp sơ thẩm xác định giữa các bên không có hợp đồng vay tiền là có cơ sở.

[4] Vợ chồng ông Đ, bà L không thừa nhận chữ ký và chữ viết của mình trên các tờ giấy như: Hợp đồng ủy quyền ngày 01/12/2010, giấy ủy quyền ngày 24/02/2011 và biên bản giao nhận ngày 26/3/2011. Tuy nhiên, các bản Kết luận giám định đều kết luận chữ ký và chữ viết của ông Đ, bà L trên các giấy tờ nêu trên nên cấp sơ thẩm xác định ông Đ, bà L có ủy quyền cho ông C, bà T đại diện cho mình tham gia các giao dịch đối với thửa đất 2871 và tài sản trên đất, đồng thời ông C, bà T đã giao lại tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ, bà L là có căn cứ. Cấp sơ thẩm xác định việc ủy quyền chuyển nhượng nhà đất là ý chí thực sự của ông Đ, bà L chứ không phải là sự giả tạo che giấu cho hợp đồng vay là có căn cứ.

[5] Cụ thể ngày 15/03/2011, ông C, bà T dựa vào việc ủy quyền của bà L, ông Đ để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2871 cho ông Cao Văn H, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng và ông Đ, bà L đã nhận 900 triệu đồng tiền bán đất tại Biên bản giao nhận ngày 26/3/2011. Đến ngày 21/9/2012 vợ chồng ông Cao Văn H, bà Nguyễn Thị H ủy quyền lại cho ông Trương Tấn L, đến ngày 31/7/2015 ông Trương Tấn L ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 2871 và nhà trên đất lại cho bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên quyền sử dụng đất. Các hợp đồng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật, thể hiện ý chí, tự nguyện giữa các bên như cấp sơ thẩm xác định là phù hợp.

[6] Hơn nữa, chứng cứ chứng minh có việc ông Đ, bà L đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên là hiện tại ông L, bà D đang quản lý, sử dụng nhà đất tại thửa đất 2871 nêu trên mà không phải vợ chồng ông Đ, bà L.

[7] Từ những căn cứ trên, xét thấy kháng cáo của ông Đ, bà L là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[8] Ông Đ, bà L phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2021/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 68, điểm đ Khoản 2 Điều 132, Điều 124, Điều 134, 138, 142, 163 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 139, 142, 146, 689, 697 Bộ luật Dân sự 2005; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị L đối với ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị Kim T về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị L với ông Trương Văn C và bà Nguyễn Thị Kim T, nội dung là ủy quyền quản lý đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An (nay là Văn phòng công chứng Lê Văn Đ), có số công chứng 15437, quyển số 16TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2010.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Văn C - bà Nguyễn Thị Kim T (được bà L, ông Đ ủy quyền) với ông Cao Văn H đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) ngày 15/03/2011.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Cao Văn H - bà Nguyễn Thị H với ông Trương Tấn L đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Long An (Nay là Văn phòng Công chứng Lê Văn Đ) ngày 21/9/2012.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tấn L (được ông Cao Văn H, bà Nguyễn Thị H) ủy quyền với bà Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An được công chứng tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T) ngày 21/7/2015.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2871, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp 2/5, xã L1, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/8/2015 cho bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên và giải quyết hậu quả của hợp đồng là buộc ông Trương Tấn L và bà Nguyễn Thị Ngọc D trả lại toàn bộ nhà đất đối với thửa đất 2871 nêu trên.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và trưng cầu giám định là 24.200.000 đồng: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị L phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là: 1.200.000 đồng. Do vợ chồng ông Đ và bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí tại các Phiếu thu số 0003384 ngày 27/5/2019 là: 300.000 đồng, Phiếu thu số 0003708 ngày 19/8/2019 là: 300.000 đồng, Phiếu thu số 0003709 ngày 19/8/2019 là: 300.000 đồng, Phiếu thu số 0003710 ngày 19/8/2019 là: 300.000 đồng, tổng cộng: 1.200.000đồng, số tiền trên được chuyển sang án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0008484, số 0008485 cùng ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C; ông Đ và bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc