

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2023/DS-PT

Ngày 25/5/2023

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy nội dung
chính lý sang tên trong giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi;

Ông Hồ Văn Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy nội dung chính lý sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L;

Địa chỉ: Số 38/12 (số cũ 46), đường V, khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị Mỹ L1; địa chỉ: Số 03, đường N, khóm 3, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2021). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Chí B; Luật sư của Công ty Luật TNHH Đ - Chi nhánh Sóc Trăng thuộc Đoàn Luật sư

Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 03, đường N, khóm 3, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Lê Chí T;

Địa chỉ: Số 242, đường X, khóm 2, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Quốc D; địa chỉ: Số 92, đường T, khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022). (có mặt)

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

1. Ông Trương Thanh T1;

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Bà Hà Thị Mỹ H;

Địa chỉ: Số 38/12 (số cũ 46), đường V, khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Hà Thị Mỹ H: Bà Trần Hà Anh Tr; địa chỉ: Số 38/12 (số cũ 46), đường V, khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị Mỹ H (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2022). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Thúy L2;

Địa chỉ: Số 27, đường V, khóm 5, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Bà Võ Thị Mỹ N;

Địa chỉ: Số 72, đường V, khóm 9, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Văn phòng công chứng B;

Địa chỉ: Số 121, đường P, khóm 3, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

6. Bà Phạm Ngọc D1;

Địa chỉ: Số 242, đường X, khóm 2, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

7. Ông Nguyễn Văn D2;

Địa chỉ: Số B2-8, Khu dân cư S, đường N, khóm 6, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn D2: Ông Lý Bình Đ; địa chỉ: Số 384, đường N, khóm 4, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D2 (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2022). (có mặt)

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Lê Chí T - Bị đơn.

2. Bà Phạm Ngọc D1 và ông Nguyễn Văn D2 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trương Thị Mỹ L1 trình bày:

Ông Trần Văn L và bà Hà Thị Mỹ H kết hôn với nhau trước năm 1987. Sau khi kết hôn đến 1989, ông L - bà H được cha mẹ bà H (cụ Hà B1 và cụ Trần Thị B2) tặng cho phần đất có diện tích 134,8m², tại thửa 144 (nay là thửa 267), tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại số 38/12 (số cũ là 46), đường V, khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi được cho đất, vợ chồng ông L cất căn nhà cấp 4, có diện tích ngang 6,7m x dài 15m, nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép, mái tol, nền gạch men, diện tích nhà khoảng 100,5m² và ở ổn định cho đến nay. Vào năm 2018, bà H đi làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 584131, số vào sổ cấp GCN: CS00480 ngày 27/7/2018. Đến cuối năm 2020, có người đến gia đình ông L hỏi có phải căn nhà của gia đình ông L đang ở là thuê của người khác hay không và đưa cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H được chỉnh lý, sang tên cho ông Lê Chí T và sau đó có nhiều người kéo đến nhà ông L gây áp lực, yêu cầu giao nhà, đất, cho rằng ông T đã nhận chuyển nhượng nhà, đất này. Ông L đã trình báo với Công an Phường 6, thành phố S nên nhóm người này mới bỏ đi. Sau khi ông L tìm hiểu sự việc thì được biết bà H đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình thế chấp cho bà Võ Thị Mỹ N để vay số tiền 150.000.000 đồng, với lãi suất 4%/tháng, sau đó vay thêm của bà N 30.000.000 đồng nhưng thực nhận chỉ có 17.000.000 đồng, vì bà N bắt đóng lãi 13.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bà H vay của bà N là 180.000.000 đồng.

Đến khoảng tháng 5/2020, bà N yêu cầu bà H trả số tiền vay 180.000.000 đồng nhưng do bà H không có tiền trả nên bà N giới thiệu cho gặp bà Nguyễn Thị Thúy L2 để vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, bà L2 chỉ đưa thêm cho bà H số tiền 20.000.000 đồng và nói sẽ đưa cho bà N số tiền 180.000.000 đồng còn lại. Bà H phải đến Văn phòng Công chứng B ký Hợp đồng ủy quyền cho người tên Trương Thanh T1 được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp....giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Sau đó, ông L xin trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà H thì được biết ông Trương Thanh T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà H cho ông Lê Chí T. Khi ông L trao đổi sự việc với bà H thì bà H cho biết không có ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, đất cho bà L2, ông T1 hay ông T.

Đối với quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H và trên phần đất là căn nhà kiên cố, được vợ chồng ông bà tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nhưng khi bà H ký kết hợp đồng ủy quyền với ông Trương Thanh T1 để giao toàn quyền thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có sự đồng ý của ông L là không đúng theo quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông L. Ngoài ra, việc ông Trương Thanh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H cho ông Lê Chí T là hoàn toàn không có đúng trên thực tế, vì bà H không có chuyển nhượng nhà, đất cho ông T, mà là chỉ có vay số tiền 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thúy L2. Do các giao dịch nêu trên giữa bà H với ông T1 và giữa ông T1 với ông T là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà H với bà L2, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông L. Vì vậy, ông L yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Hà Thị Mỹ H với ông Trương Thanh T1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng, công chứng số 2858, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2020 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Thanh T1 với ông Lê Chí T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 19/5/2020, công chứng số 2862, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Hủy nội dung chỉnh lý sang tên cho ông Lê Chí T vào ngày 23/11/2020 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 584131 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Hà Thị Mỹ H ngày 27/7/2018, số vào sổ cấp GCN: CS00480.

Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án thì phía ông L được biết ông Lê Chí T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông L cho ông Nguyễn Văn D2, nên ông L yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2021 được ký kết giữa ông Lê Chí T, bà Phạm Ngọc D1 với ông Nguyễn Văn D2 bị vô hiệu và hủy nội dung chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn D2 vào ngày 20/01/2021 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên) trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 584131 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Hà Thị Mỹ H ngày 27/7/2018.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Chí T là ông Trần Quốc D trình bày:

Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà H cho riêng bà H, không phải là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H, được thể hiện bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân bà H đứng tên, còn đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Thanh T1 với ông Lê Chí T đối với quyền sử dụng

đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 19/5/2020 là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền của bà H giao cho ông T1 được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp đối với quyền sử dụng đất của mình, Hợp đồng ủy quyền này do bà H hoàn toàn tự nguyện, được công chứng hợp pháp, đúng pháp luật và sau đó ông Lê Chí T đã đăng ký thủ tục, chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng vào ngày 23/11/2020. Vụ việc thỏa thuận ký kết hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2020 giữa bà Hà Thị Mỹ H với ông Trương Thanh T1 thì ông Lê Chí T hoàn toàn không biết, khi kiểm tra thấy giấy tờ quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng hợp pháp nên ông T đồng ý nhận chuyển nhượng đất và đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông T1, đồng thời hiện nay ông Lê Chí T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn D2 với số tiền 600.000.000 đồng và đã làm thủ tục chỉnh lý, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D2. Do ông L không chứng minh được có giao dịch vay tài sản, cũng như thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà H với bà N, bà L2 và ông T1 nên không có căn cứ để xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo. Vì vậy đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Mỹ H có gửi văn bản cho Tòa án trình bày:

Bà và ông L cưới nhau vào năm 1986, có 03 con chung là Trần Hà Anh Tr (sinh năm 1989), Trần Hà Anh T2 (sinh năm 1991) và Trần Hà Anh Th (sinh năm 2006). Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà tặng cho năm 1989. Sau khi được tặng cho, bà cùng chồng là ông L dùng phần đất này để xây dựng nhà ở, phục vụ cho cuộc sống chung của vợ chồng từ đó đến nay. Năm 2018, bà đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 584131 ngày 27/7/2018. Đến khoảng tháng 3/2020, do cần tiền tiêu xài riêng nên bà đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp cho bà Võ Thị Mỹ N vay số tiền 150.000.000 đồng với lãi suất 4%/tháng và bà không có cho chồng bà biết. Sau đó, bà không có tiền đóng lãi, bà N cho bà vay thêm 30.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ đưa cho bà có 17.000.000 đồng, số tiền còn lại bà N trừ vào tiền lãi 02 tháng. Khoảng 02 tháng sau, bà N yêu cầu bà trả số tiền gốc 180.000.000 đồng, bà không có tiền trả, bà N giới thiệu bà vay 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thúy L2 với lãi suất thấp hơn là 3%/tháng để tạo điều kiện cho bà trả nợ cho bà N. Sau khi thỏa thuận, bà L2 đưa cho bà thêm 20.000.00 đồng và nói số tiền 180.000.000 đồng bà L2 sẽ trả cho bà N. Bà L2 yêu cầu bà thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, khi đến Văn phòng Công chứng B, bà L2 kêu bà ký vào hợp đồng ủy quyền cho ông Trương Thanh T1, bà hoàn toàn không biết ông T1 là ai, bà L2 nói ông T1 là bạn làm ăn với bà, kêu bà cứ an tâm, không có chuyện gì, do tin tưởng bà L2 nên bà đã ký vào hợp đồng ủy quyền. Thời gian sau đó, có một số người đến nhà yêu cầu vợ chồng bà giao trả nhà và trả tiền thuê nhà, họ nói rằng ông T1 đã chuyển nhượng phần đất của vợ chồng bà nêu trên cho ông Lê Chí T.

Khi ông L trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà mới biết ông T1 đã tự ý chuyển nhượng cho ông T với giá 400.000.000 đồng. Việc ông T1 chuyển nhượng đất cho ông T bà không hay biết, bà cũng không nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông T hay ông T1, bà chỉ ký ủy quyền cho ông T1 để đảm bảo việc trả nợ vay cho bà L2. Ông T1 tự ý chuyển nhượng đất cho ông T là không đúng, ông T nhận chuyển nhượng nhưng không xem đất, xem nhà, trong khi nhà, đất gia đình bà đang quản lý, sử dụng. Việc ông Nguyễn Văn D2 nhận chuyển nhượng đất từ ông T cũng không hợp pháp nên ông D2 yêu cầu vợ chồng bà phải giao đất hoặc phải trả 600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và tiền chênh lệch đất là vô lý. Do đó, bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông D2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B trình bày:

Nội dung Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Hà Thị Mỹ H với ông Trương Thanh T1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng, công chứng số 2858, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Hà Thị Mỹ H do ông Trương Thanh T1 làm người đại diện với ông Lê Chí T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 19/5/2020, công chứng số 2862, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD là hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận của các bên. Do đó yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu.

Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D2 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn D2 là ông Lý Bình Đ trình bày:

Vào ngày 11/01/2021, vợ chồng ông Lê Chí T, bà Phạm Ngọc D1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho ông Nguyễn Văn D2 với số tiền 600.000.000 đồng, ông D2 đã làm thủ tục đăng ký chính lý biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng xong vào ngày 20/01/2021, nhưng nay L khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D2, ông D2 không đồng ý và có yêu cầu độc lập như sau:

Buộc bà Hà Thị Mỹ H, ông Trần Văn L có nghĩa vụ giao trả cho ông D2 quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 584131 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Hà Thị Mỹ H ngày 27/7/2018, số vào sổ cấp GCN: CS00480, đã được chính lý

sang tên cho ông D2.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu thì buộc bà H, ông L trả lại cho ông D2 số tiền 600.000.000 đồng mà ông D2 đã nhận chuyển nhượng đất, đồng thời bồi thường thiệt hại giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng và giá trị quyền sử dụng đất hiện nay được thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 03/12/2021 của Công ty thẩm định giá T có giá trị quyền sử dụng đất, tài sản trên đất tổng cộng 1.943.000.000 đồng nên giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch tương ứng số tiền là 1.343.000.000 đồng.

Về nguồn gốc đất: Quyền sử dụng đất tranh chấp là tài sản riêng của bà H, không phải là tài sản chung của ông L - bà H, được thể hiện bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước cấp chỉ có bà H đứng tên. Đối với Hợp đồng ủy quyền giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H cho ông Trương Thanh T1 là hoàn toàn hợp pháp, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật, được công chứng trên cơ sở tự nguyện của bà H, thể hiện sự định đoạt tài sản riêng của mình cho bất kỳ một người nào khác. Ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc bà H thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T1 để vay số tiền 200.000.000 đồng của bà N, bà L2 nên không chứng minh được Hợp đồng ủy quyền nêu trên giữa bà H với ông T1 là giả tạo để che giấu giao dịch dân sự khác. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết giữa ông T1 với ông T và vợ chồng ông T, bà D1 với ông D2 có công chứng là hợp pháp, đúng quy định của pháp luật đất đai và ông D2 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, đăng ký chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, nên yêu cầu ông L - bà H có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng là có căn cứ.

Trong trường hợp, Tòa án xác định các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu thì ông D2 cần phải được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Bởi lẽ, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T - bà D1 với ông D2 là công khai, các thủ tục chuyển nhượng được công chứng, đúng pháp luật và đã thực hiện xong các thủ tục đăng ký, chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D2. Trong việc xác lập các giao dịch dân sự nêu trên thì ông D2 hoàn toàn không có lỗi, nếu các giao dịch này vô hiệu thì là lỗi của phía ông L - bà H và cũng là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên, nên phải có nghĩa vụ bồi thường, trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông D2.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thúy L2, bà Võ Thị Mỹ N, bà Phạm Ngọc D1: Các ông, bà đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản gửi cho Tòa án nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại Bản án số 07/2023/DS-ST ngày 16/02/2023, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 và khoản 3 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 123, 124, 131, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 33, 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L đối với ông Lê Chí T, về việc tranh chấp Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy nội dung chính lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng, công chứng số 2858, quyền số 05/2020/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 19/5/2020 ký kết giữa bà Hà Thị Mỹ H với ông Trương Thanh T1 vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Trương Thanh T1 với ông Lê Chí T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 19/5/2020, công chứng số 2862, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Chí T, bà Phạm Ngọc D1 với ông Nguyễn Văn D2 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 11/01/2021, công chứng số 69, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L đối với yêu cầu: Hủy nội dung chính lý sang tên cho ông Lê Chí T vào ngày 23/11/2020, nội dung chính lý sang tên cho ông Nguyễn Văn D2 vào ngày 20/01/2021, theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 584131 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Hà Thị Mỹ H ngày 27/7/2018, số vào sổ cấp GCN: CS00480.

Bà Hà Thị Mỹ H được quyền liên hệ với Cơ quan quản lý hành chính Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để đăng ký xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D2 đối với ông Trần Văn L, bà Hà Thị Mỹ H, về việc yêu cầu ông Trần Văn L, bà Hà Thị Mỹ H thực hiện nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất có diện tích 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 584131 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Hà Thị Mỹ H ngày 27/7/2018, số vào sổ cấp GCN: CS00480.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D2 đối với ông Trần Văn L, bà Hà Thị Mỹ H, về việc buộc ông Trần Văn L, bà Hà Thị Mỹ H có nghĩa vụ giao trả số tiền 600.000.000 đồng và giá trị chênh lệch của quyền sử dụng đất, tài sản trên đất là 1.343.000.000 đồng.

5. Giành cho ông Nguyễn Văn D2 được quyền khởi kiện ông Lê Chí T, bà Phạm Ngọc D1 để đòi lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như thiệt hại (nếu có) đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Chí T, bà Phạm Ngọc D1 với ông Nguyễn Văn D2 được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 11/01/2021, công chứng số 69, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD khi có phát sinh tranh chấp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

6. Giành cho ông Lê Chí T được quyền khởi kiện ông Trương Thanh T1 để đòi lại số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như thiệt hại nếu có đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Chí T với ông Trương Thanh T1, được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 19/5/2020, công chứng số 2862, quyền số 05/2020/TP/CC-SCC/HĐGD.

7. Đối với quan hệ giao dịch dân sự vay tài sản giữa bà Hà Thị Mỹ H với bà Nguyễn Thị Thúy L2, bà Võ Thị Mỹ N khi nào có phát sinh tranh chấp và yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết thành vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 28/02/2023, ông T, bà D1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà H và ông L trả lại cho ông, bà số tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng và giá trị chênh lệch 1.543.000.000 đồng để ông, bà trả lại cho ông D2 số tiền chuyển nhượng 600.000.000 đồng và giá trị chênh lệch 1.343.000.000 đồng.

Ngày 28/02/2023, ông D2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà H và ông L trả lại cho ông T, bà D1 số tiền chuyển nhượng đất 400.000.000 đồng và giá trị chênh lệch 1.543.000.000 đồng để ông T, bà D1 trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng 600.000.000 đồng và giá trị chênh lệch 1.343.000.000 đồng.

Ngày 17/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm

với các lý do: Thứ nhất, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2021 thể hiện nhà, đất tranh chấp hiện nay ông L, bà H, Trần Hà Anh Tr, Trần Hà Anh T2, Trần Hà Anh Th, Lưu Ngọc Phước G trực tiếp quản lý, sử dụng (bút lục 101), nhưng cấp sơ thẩm không đưa Tr, T2, Th, G tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ngoài ra ông L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D1 với ông D2 được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 11/01/2021 vô hiệu nhưng không đưa Văn phòng công chứng này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà gắn liền với đất tranh chấp là tài sản chung của ông L, bà H, tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thể hiện là cấp cho cá nhân bà H, nội dung nguồn gốc đất cũng thể hiện được tặng cho đất, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H hay là tài sản riêng của bà H mà nhận định là tài sản chung là chưa đủ cơ sở. Thứ ba, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà H với ông T1 được công chứng tại Văn phòng Công chứng B ngày 19/5/2020 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà H với bà L2, bà N để cho bà H vay số tiền 200.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nên hợp đồng vay tài sản giữa những người này là không có trên thực tế. Từ đó, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa bà H với ông T1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà D1 với ông D2 đối với diện tích đất tranh chấp 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà Hà Thị Mỹ H (có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Hà Anh Tr) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, còn ông Trương Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thúy L2, bà Võ Thị Mỹ N, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng B, bà Phạm Ngọc D1 vắng mặt không có lý do.

Người đại diện hợp pháp của ông L không rút lại đơn khởi kiện; người đại diện hợp pháp của ông D2 không rút lại đơn yêu cầu độc lập, không rút kháng cáo; người đại diện hợp pháp của ông T cũng không rút kháng cáo; Kiểm sát viên không rút kháng nghị và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng căn nhà gắn liền với diện tích đất 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại số 38/12, đường V, khóm 1, Phường 6, thành phố S là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H, các con và rể của ông L, bà H là Trần Hà Anh Tr, Trần Hà Anh T2, Trần Hà Anh Th và Lưu Ngọc Phước G không phải là đồng sở hữu và quyền sử dụng đối với tài sản nêu trên, đồng thời họ cũng có gia đình riêng (ngoại trừ Trần Hà Anh Th, là người chưa thành niên, sống chung với cha mẹ) nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng là không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ông L yêu cầu

tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu chứ không phải yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu nên cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng N tham gia tố tụng là cũng không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như Viện kiểm sát kháng nghị. Về nội dung vụ án, cấp sơ thẩm xác định căn nhà gắn liền với đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H là hoàn toàn có đủ cơ sở và đúng pháp luật. Việc bà H tự ý ký hợp đồng ủy quyền cho ông T1 toàn quyền định đoạt quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà khi không có sự đồng ý bằng văn bản của ông L là trái quy định tại điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu nên kéo theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T, giữa ông T với ông D2 cũng bị vô hiệu. Mặt khác, bà H không biết ông T1, không có giao dịch dân sự gì với ông T1 thì không có bất cứ lý do gì bà H phải ký hợp đồng ủy quyền định đoạt về tài sản cho ông T1, trong khi bà H không hề nhận được lợi ích gì từ ông T1 là điều hết sức vô lý, nếu như bà H không có vay tiền từ bà N, bà L2 và bị bà L2 buộc phải ký ủy quyền, từ đó cho thấy giao dịch ủy quyền định đoạt về tài sản ngày 19/5/2020 là giao dịch không có thật, mà thực tế là hình thức để buộc bà H phải bán tài sản để trả nợ vay cho bà L2. Như vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát là hoàn toàn không có cơ sở. Đối với kháng cáo của ông T, ông D2 cũng không có căn cứ, bởi lẽ giữa bà H, ông L với vợ chồng ông T không hề phát sinh giao dịch chuyển nhượng nào đối với phần đất nêu trên, bà H và ông L cũng không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông T, do đó không có căn cứ để làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại của ông L, bà H đối với vợ chồng ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, ông D2, cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự; còn về nội dung, cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, chưa đánh giá toàn diện vụ án như phân tích trong quyết định kháng nghị, cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với việc vắng mặt của người kháng cáo là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D1, Hội đồng xét xử nhận thấy bà D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và cũng không có đề nghị xét xử vắng mặt thì bị coi như

từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà D1.

[2] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo gồm bà Hà Thị Mỹ H (có người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Hà Anh Tr), ông Trương Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thúy L2, bà Võ Thị Mỹ N, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng B: Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của ông T và ông D2 đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo và còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; còn Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có thẩm quyền kháng nghị và còn trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại các Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo và kháng nghị nêu trên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[4] Xét kháng cáo của ông T, ông D2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[5] Về thủ tục tố tụng, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng gồm Hợp đồng ủy quyền giữa bà Hà Thị Mỹ H với ông Trương Thanh T1, được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 19/5/2020; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Thanh T1 với ông Lê Chí T, được Văn phòng Công chứng B, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 19/5/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Chí T, bà Phạm Ngọc D1 với ông Nguyễn Văn D2, được Văn phòng Công chứng N công chứng ngày 11/01/2021 đối với diện tích đất 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị vô hiệu. Bị đơn ông T thì phản đối, không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D2 có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông L, bà H giao trả cho ông quyền sử dụng đất với diện tích nêu trên, nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T, bà D1 vô hiệu thì phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Khoản 4 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 có giải thích “*Văn bản công chứng là hợp đồng, giao dịch, bản dịch đã được công chứng viên chứng nhận theo quy định của Luật này*” và khoản 1 Điều 2 này cũng giải thích “*Công chứng là việc công chứng viên của một tổ chức hành nghề công chứng chứng nhận tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản...*”. Như vậy, đối chiếu với các giải thích này thì các bên đương sự không chỉ tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 mà còn tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Yêu cầu

khởi kiện của ông L về việc tuyên bố các văn bản gồm hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Văn phòng Công chứng B, Văn phòng Công chứng N nhưng cấp sơ thẩm chỉ đưa Văn phòng Công chứng B tham gia tố tụng mà không đưa Văn phòng Công chứng N tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đối với những người con ruột và con rể của ông L, bà H gồm Trần Hà Anh Tr, Trần Hà Anh T2, Trần Hà Anh Th và Lưu Ngọc Phước G, những người này mặc dù biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2021 thể hiện họ đang quản lý, sử dụng nhà, đất tranh chấp nhưng họ đều có văn bản gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm khẳng định nhà, đất tranh chấp là do ông L, bà H trực tiếp quản lý, sử dụng chứ họ không có quản lý, sử dụng, việc giải quyết vụ án không liên quan đến họ nên cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng.

[6] Về nội dung vụ án, Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề sau đây:

[7] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 584131 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 27/7/2018 thì người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S là bà Hà Thị Mỹ H, nguồn gốc sử dụng là được tặng cho đất. Như vậy, theo giấy chứng nhận nêu trên là cấp cho cá nhân bà H. Cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà H để làm rõ xem là tài sản chung của vợ chồng ông L, bà H được tặng cho chung hay là tài sản được tặng cho riêng bà H mà khẳng định là tài sản chung của ông L, bà H được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân thực tế là chưa đủ cơ sở vững chắc. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì *“Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, **tặng cho riêng** hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng”*.

[8] Cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà H với ông T1 đối với diện tích đất 134,8m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại khóm 1, Phường 6, thành phố S là giao dịch dân sự giả tạo nhằm để che giấu giao dịch dân sự vay tài sản giữa bà H với bà Nguyễn Thị Thúy L2, bà Võ Thị Mỹ N để bà H vay số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của bà H thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác và ông L, bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong khi đó theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì ông L, bà H là người phải có nghĩa vụ chứng minh, do đó cũng chưa đủ cơ sở xác định hợp đồng ủy quyền giữa bà H với ông T1 là giả tạo nhằm để che giấu hợp đồng vay giữa bà H với bà N, bà L2 như ông L, bà H trình bày. Cần phải làm rõ có giao dịch vay tiền hay không? Nếu không chứng minh được vấn đề này thì không có căn cứ để cho rằng các hợp đồng nêu trên vô hiệu do giả tạo.

[9] Ngoài ra, nếu các hợp đồng nêu trên bị vô hiệu thì phải xử lý hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu. Tòa án có trách nhiệm giải thích cho các đương sự trong vụ

án biết nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì có yêu cầu xử lý hậu quả hay không? Nếu họ có yêu cầu thì Tòa án giải quyết, trường hợp họ không yêu cầu thì Tòa án không giải quyết. Trong vụ án này, ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông T vô hiệu nhưng chưa được giải thích dẫn đến việc ông T không có yêu cầu xử lý hậu quả, sau đó lại kháng cáo yêu cầu xử lý hậu quả là chưa phù hợp, cấp phúc thẩm không thể xem xét được, còn đối với ông D2 có yêu cầu độc lập xử lý hậu quả nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà D1 với ông bị tuyên bố vô hiệu, nhưng ông lại yêu cầu ông L, bà H chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng, bởi lẽ giữa ông với ông L, bà H không xác lập giao dịch dân sự nào nên không có căn cứ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên, mà ông phải phải yêu cầu ông T, bà D1 mới đúng, khi nhận đơn yêu cầu độc lập cấp sơ thẩm không thông báo yêu cầu ông D2 sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập cho đúng mà thụ lý, giải quyết, sau đó không chấp nhận yêu cầu của ông D2, đồng thời dành quyền khởi kiện cho ông D2 là cũng chưa đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, chưa đảm bảo quyền lợi của ông D2 và giải quyết không dứt điểm vụ án.

[10] Như vậy, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung vụ án cũng chưa được thu thập chứng cứ đầy đủ để làm rõ và tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, cho nên Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại là có căn cứ chấp nhận, còn kháng cáo của ông T và ông D2 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông T và ông D2, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng như đề nghị của Kiểm sát viên; căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông T, ông D2 không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, còn đối với tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà D1 đã nộp, do bà đã từ bỏ việc kháng cáo và Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà nên số tiền này được sung vào công quỹ Nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 312 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 18 và khoản 3 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc D1.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Chí T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D2.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm:

- Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà bà Phạm Ngọc D1 đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007581 ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Lê Chí T không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007580 ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông Nguyễn Văn D2 không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007582 ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- TAND Tp. Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND Tp. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS Tp. S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm