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

Bản án số: 137/2023/DS-PT.
Ngày: 17-4-2023
V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng tặng cho 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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 04 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 521/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng tặng cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 566/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 52/TA-TB ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1930.

Địa chỉ: Ấp Lộc Trung, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Người giám hộ theo pháp luật: Ông Đoàn Hồng Hoàng H, sinh năm 1965 (Theo Quyết định tuyên bố một người có khó khăn nhận thức, làm chủ hành vi số 02/2020/QĐST-DS ngày 10 -7-2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An).

Địa chỉ: số 57B Nguyễn Thông, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp của nguyên đơn: Ông Mai Lưu P - Công ty luật trách nhiệm hữu hạn HQC tại Thành phố Hồ Chí Minh, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đào Quang L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Long Thạnh, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Long Thạnh, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2.2. Bà Nguyễn Thị Bạch Y, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Long Thạnh, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Đoàn Hồng Hoàng T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số B13-3 Tổ 13, Ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Dũng, Trưởng văn phòng

Địa chỉ: số 16 Nguyễn Thái Bình, khu phố H1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.3.Ông Đoàn Hồng Hoàng M, sinh năm 1971.

3.4. Bà Đoàn Thị Kim L, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: số 153 ấp Lộc Trung, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Bạch Y

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình giải quyết vụ án ông Đoàn Hồng Hoàng H là người giám hộ cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông Đoàn Hồng Hoàng T là em ruột của ông, ông T có mượn tiền của bà Nguyễn Thị Bạch Y nên ngày 22/01/2019 ông T đưa bà Nguyễn Thị B đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T để lăn tay vào hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Bạch Y được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp thửa đất số 150, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.243m^2 loại đất thổ tọa lạc tại ấp Lộc Trung, xã M, huyện C. Sau đó, với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà B, bà Y làm hợp đồng tặng cho thửa đất số 150 cho chồng là ông Đào Quang L và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất số 150, có căn nhà thờ hiện bà B và các con, cháu của bà B sống cùng là bà Đoàn Thị Kim L và ông Đoàn Hồng Hoàng M, ông Đoàn Hồng Hoàng H, bà Đoàn Thị Thúy Liễu, bà Trần Thị Thu Hà sinh sống.

Ngày 12/4/2019, ông T tiếp tục đưa bà B đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T để lăn tay vào hợp đồng ủy quyền cho ông Đào Quang L được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 5, diện tích 932m^2, loại đất lúa tọa lạc tại ấp Lộc Trung, xã M, huyện C nhưng hợp đồng ủy quyền ghi ngày 22/01/2019. Sau đó, ông L đại diện cho bà B tặng cho bà Nguyễn Thị Bạch Y và bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 139. Ông H xác định ông T, bà Y, ông L lợi dụng bà B già yếu, tinh thần không sáng suốt, thiếu minh mẫn yêu cầu bà B lăn tay vào các hợp đồng ủy quyền, từ đó vợ chồng bà Y và ông L đại diện bà B làm hợp đồng tặng cho nhau các thửa đất số 139, 150; các giao dịch

giữa bà B với bà Y, ông L là giả tạo, trái ý chí của bà B nhằm che giấu thỏa thuận vay mượn tiền giữa ông T với bà Y. Do đó ông yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đào Quang L, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng vào ngày 12/4/2019 và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị B (do ông L đại diện) và bà Nguyễn Thị Bạch Y, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng vào ngày 21/5/2019 tặng cho thửa đất số 139, tờ bản đồ số 05, đất tại ấp Lộc Trung, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Bạch Y, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng vào ngày 22/01/2019 và hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/03/2019 giữa bà Nguyễn Thị B (do bà Y đại diện) và ông Đào Quang L, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng ngày 28/03/2019 tặng cho thửa đất số 150, tờ bản đồ số 05, đất tại ấp Lộc Trung, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Bà B được kê khai đăng ký đứng tên các thửa đất nêu trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bạch Y và là người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Quang L trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà và ông Đào Quang L là vợ chồng. Bà và ông T, bà B không có quen biết từ trước, qua sự giới thiệu của ông Võ Hoàng Quân là chồng bà Huỳnh Thị Ngọc Yến nói là có miếng đất cần bán nên bà đến mua, bà B nói ông T là con út của bà B, bà cho đất ông T thì ông T có quyền bán.

Ngày 22/01/2019 ông T chở bà B đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T ký hợp đồng ủy quyền thay cho hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 150, giá thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa là 3 tỷ đồng, các bên thỏa thuận bằng lời nói không lập văn bản. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà Bạch Yến giao tiền cho bà B và ông T tại Phòng công chứng, số tiền khoảng 2 tỷ đồng, có làm giấy giao tiền nhưng hiện nay bị thất lạc, số tiền còn lại là 1 tỷ đồng thỏa thuận trong vòng một tháng thì giao hết, sau đó bà đã giao đủ tiền cho bà B và ông T, giao nhiều lần, còn bao nhiêu lần, mỗi lần bao nhiêu tiền bà không nhớ, bà có làm giấy giao tiền nhưng hiện nay các giấy này bị thất lạc. Để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Bạch Yến đại diện bà B làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đào Quang L là chồng của bà Bạch Yến, ông L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại đất thửa số 150.

Ngày 14/6/2019, hai bên mới làm giấy tờ xác nhận tổng số tiền đã nhận, nội dung là do bà viết, ông T bà B ký tên.

Đến tháng 4/2019, ông T kêu bán thêm thửa đất số 139 nên ngày 12/04/2019 ông T chở bà B đến Phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 139, nội dung ủy quyền như lần đầu, nhưng bà để cho ông Đào Quang L đứng tên hợp đồng ủy quyền. Ông L đại diện bà B ký hợp đồng tặng cho bà Bạch Yến. Ngày 12/06/2019, Chi nhánh văn

phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất cho bà Bạch Yến đứng tên. Giá chuyển nhượng thửa đất số 139 là 3 tỷ đồng, sau khi ký hợp đồng ủy quyền tại phòng công chứng thì bà giao cho ông T và bà B khoảng 2 tỷ, bà có làm giấy giao tiền nhưng hiện nay đã bị thất lạc, sau đó ông T có nhận tiếp tiền các lần khác nhưng không nhớ ngày tháng và cụ thể số tiền những lần giao nhận, nhưng đã nhận đủ tổng cộng 3 tỷ. Ngày 28/11/2019, bà viết giấy ông T nhận số tiền 2 tỷ 800 trăm triệu đồng. Tổng số tiền bà mua hai thửa đất này là 6 tỷ và đã giao đủ 6 tỷ cho ông T, nên bà yêu cầu bà B giao 2 thửa đất số 139 và 150 có diện tích theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính và căn nhà trên thửa đất số 150 có kết cấu được thể hiện theo chứng thư thẩm định giá. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã giao nộp cho Tòa án.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xác định Hợp đồng ủy quyền là giả tạo che dấu hợp đồng vay thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay giữa bà và ông T và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Hồng Hoàng T trình bày: Năm 2018 ông vay số tiền 100 triệu đồng của bà Huỳnh Thị Ngọc Yến ở xã Phước Hậu, huyện C, tỉnh Long An có thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, đến hạn không có tiền trả nên chồng bà Ngọc Yến mới đưa ông qua nhà bà Nguyễn Thị Bạch Y giới thiệu vay tiền. Ông có chở bà B đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng ủy quyền nhưng nội dung hợp đồng thể hiện thế nào thì ông không có đọc, sau khi ký hợp đồng thì bà Y giao cho ông 200 triệu đồng, ông giao hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B cho bà Bạch Yến giữ, sau đó ông vay thêm của bà Bạch Yến nhiều lần không nhớ cụ thể. Tổng số tiền ông vay của bà Bạch Yến khoảng 700- 800 triệu đồng, số tiền vay là ông nhận và sử dụng chứ bà B không có nhận. Ông đồng ý với yêu cầu ông H, còn tiền vay của bà Bạch Yến ông chịu trách nhiệm trả.

2. Bà Loan, ông Mỹ không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Y và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326-2016-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B do ông Đoàn Hồng Hoàng H là người giám hộ tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Bạch Y, ông Đào Quang L.

Tuyên bố: Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 22/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Bạch Y công chứng số 2328 quyển số 3 TP/CC-HĐGD và hợp đồng ủy quyền ngày 12-4-2019 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Đào Quang L công chứng số 9143 Quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng.

Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị B (do bà Y đại diện) với ông Đào Quang L, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng vào ngày 28/3/2019, số công chứng 7830, quyển số 08/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 05, đất tại ấp Lộc Trung, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/05/2019 giữa bà Nguyễn Thị B (do ông L làm đại diện) với bà Nguyễn Thị Bạch Y, do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T công chứng vào ngày 21/5/2019, số công chứng 13989, Quyển số 14/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 05, đất tại ấp Lộc Trung, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị B được quyền đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Tiếp tục tạm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 425400 ngày 19-4-2008 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H 02287 tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 5 tại xã M huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị B được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật biến động tặng cho ông Đào Quang L theo hồ sơ số 034874 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM425399 ngày 19/4/2008 vào sổ cấp giấy chứng nhận QSD đất số H 02288 thửa đất số 139, tờ bản đồ số 5, tại xã M, huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị B được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cập nhật biến động tặng cho bà Nguyễn Thị Bạch Y 35276 để đảm bảo việc thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Bạch Y buộc bà Nguyễn Thị B và ông Đoàn Hồng Hoàng T giao thửa đất số 139 và thửa đất số 150 có căn nhà trên đất.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, bà Nguyễn Thị Bạch Y kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đoàn Hồng Hoàng H không rút đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị Bạch Y không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đoàn Hồng Hoàng H giám hộ cho bà Nguyễn Thị B xác định bà B không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y, ông Hoàng Trắng có vay tiền của bà Bạch Yến, còn bà B không có vay tiền của bà Bạch Yến nên bà B không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Bạch Yến. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bạch Yến, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Hồng Hoàng H trình bày: Việc trình bày của bà Y và ông Hải là không có căn cứ, vì quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Bạch Yến không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu bị vô hiệu và cũng không trình bày về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Minh Hải. Do đó, nếu bà Y và ông Hải có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Bạch Y trình bày: Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B tại hai thửa đất số 150 và thửa đất số 139 với số tiền chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Đối với hai thửa đất này bà đã chuyển nhượng cho ông Trần Minh Hải theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2020 với số tiền 6 tỷ đồng, ông Hải đã đặt cọc cho bà 4,5 tỷ, còn lại 1,5 tỷ sẽ giao đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, khi bà ký hợp đồng đặt cọc với ông Hải bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho ông Hải giữ, nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu bà nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà yêu cầu ông Hải cho bà mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính này nộp cho Tòa, việc mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lập văn bản bằng giấy tay. Trong trường hợp Tòa không chấp nhận về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Y đề nghị Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án này, không đồng ý giải quyết bằng vụ án khác và giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Hải trong cùng vụ án này.

Ông Trần Minh Hải trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng của bà Y hai thửa đất số 150 diện tích 1.243m^2 và thửa đất số 139 diện tích 932m^2, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 6 tỷ đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hải và bà Bạch Yến có lập giấy mua bán đất và ký hợp đồng đặt cọc cùng ngày 20/6/2020, số tiền ông đã đặt cọc cho bà Y là 4,5 tỷ, số tiền còn lại 1,5 tỷ ông sẽ giao đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Y, khi bà Y ký hợp đồng đặt cọc với bà Y đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho ông giữ, nhưng sau đó bà Y xin mượn lại nói để làm trích lục nên chỗ quen biết nên ông cho bà Y mượn lại giấy đến nay bà Y chưa trả lại. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án giữa bà Y và bà B, Tòa án không mời ông tham gia tố tụng nên ông không biết quyền sử dụng đất ông nhận chuyển nhượng từ bà Y đang tranh chấp, việc tranh chấp này ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, do đó

ông yêu cầu Tòa án cho ông tham gia tố tụng để có yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Y trong vụ án này.

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

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bạch Y thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Minh Hải cung cấp Giấy thỏa thuận bán nhà đất và ruộng ngày 20/6/2020 và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2020 thể hiện bà Y và ông L đã chuyển nhượng hai thửa đất số 139 và 150 nêu trên cho ông Trần Minh Hải với giá 6 tỷ đồng và đã nhận trước 4,5 tỷ đồng. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh để xem xét đưa ông Trần Minh Hải vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không đưa đủ những người đang sinh sống trong căn nhà trên phần đất tranh chấp tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà bà Nguyễn Thị Bạch Y được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Ông Đoàn Hồng Hoàng T được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T, bà Đoàn Thị Kim L, ông Đoàn Hồng Hoàng M có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bạch Y thấy rằng.

[2.1] Ngày 22/01/2019, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Bạch Y, có ký (lăn tay) hợp đồng ủy quyền có nội dung bà B ủy quyền cho bà Y được quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp thửa đất số 150, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.243m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại ấp Lộc Trung, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 28/03/2019, bà Y đại diện cho bà B tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Đào Quang L là chồng của bà Y. Ngày 19/04/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cập nhật biến động tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đào Quang L. Ngày 12/04/2019, cũng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T bà B lăn tay hợp đồng ủy quyền thể hiện đồng ý ủy quyền cho ông

Đào Quang L, nội dung như ủy quyền cho bà Y ngày 22/01/2019 đối với thửa đất số 139, tờ bản đồ số 5, diện tích 932m^2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp Lộc Trung, xã M, huyện C, tỉnh Long An. Ngày 21/05/2019, ông L đại diện bà B ký hợp đồng tặng cho vợ là bà Nguyễn Thị Bạch Y thửa đất nêu trên. Ngày 12/06/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng đất đai tại huyện C chỉnh biến động tặng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bạch Y.

[2.2] Ông H cho rằng các hợp đồng ủy quyền vào ngày 22/01/2019 và ngày 12/4/2019 là giả tạo nhằm mục đích để ông Đoàn Hoàng Hồng Trắng vay tiền của bà Bạch Yến, còn bà Y cho rằng ông Võ Phạm Hoàng Quân là người giới thiệu bà Y nhận chuyển nhượng thửa đất số 150 và 139 của bà B với giá chuyển nhượng mỗi thửa đất là 3 tỷ đồng, bà Y đã giao đủ tiền cho bà B, các bên đến Phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền là thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T xác định, năm 2018 ông có vay tiền của bà Huỳnh Thị Ngọc Yến có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B, đến hạn không có tiền trả nên chồng bà Ngọc Yến là ông Võ Phạm Hoàng Quân giới thiệu ông T qua nhà bà Bạch Yến hỏi vay tiền để trả cho bà Ngọc Yến, và chở bà B đến Phòng công chứng ký hợp đồng, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án bà Y cung cấp rất nhiều giấy nhận tiền cụ thể vào ngày 14/6/2019 có nội dung do bà Y viết " *1.Tôi là Nguyễn Thị B, tôi tự đồng ý ủy quyền cho con tôi là Đoàn Hồng Hoàng T để nhận tiền cô Nguyễn Thị Bạch Y. 2. Tôi là Đoàn Hồng Hoàng T có nhận chị Yến 2 tỷ 970 triệu, mẹ con tôi bán cho cô Nguyễn Thị Bạch Y 2 thửa đất 139 và thửa 150, tôi và con tôi sẽ giao nhà đất cho cô Yến y hẹn*" và Giấy nhận tiền ngày 28/11/2019 do bà Y viết có nội dung "*Tôi là Đoàn Hồng Hoàng T, tôi chở má tôi là bà B để nhận số tiền 2 tỷ 800 triệu đồng*". Xét thấy, theo lời trình bày của bà Y khai có lúc giao cho bà B và ông T 6 tỷ đồng, có lúc lại khai tổng số tiền đưa cho bà B và ông T là 5.770.000.000đồng, nhưng theo các giấy nhận tiền do bà Y cung cấp có chữ ký ghi tên Trắng nhưng ông T không thừa nhận chữ ký thể hiện ngày 14/6/2019 giao 2 tỷ 970, ngày 28/11/2019 giao 2 tỷ 800 và lời trình bày của ông T thừa nhận đã nhận từ bà Y 3 lần cụ thể theo biên bản đối chất ngày 21/6/2022 thể hiện lần 1 nhận 200.000.000đồng, lần 2 là 150.000.000đồng và lần tiếp theo là 30.000.000đồng, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông T lại khai số tiền ông đã nhận từ bà Y khoảng 700 - 800 triệu đồng. Xét thấy, số tiền các bên trình bày không phù hợp và có sự mâu thuẫn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất hết để làm rõ mà giải quyết vụ án là chưa đánh giá hết chứng cứ của vụ án và giải quyết vụ án là chưa toàn diện.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng Hiệp trình bày trên thửa đất số 150 có căn nhà thờ và hiện có nhiều người đang cùng sinh sống gồm bà B, ông Hoàng Hiệp và vợ là Trần Thị Thu Hà, bà Loan, ông Hoàng Mỹ và bà Đoàn Thị Thúy Liễu. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án chưa triệu tập ông Hoàng, bà Phượng cũng như bà Liễu để lấy lời khai và xác minh có hay không việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hoàng, bà Phượng với bà Bạch Yến và ông Quang Luật là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này.

[2.5] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc phẩm phát sinh tình tiết mới là ông Trần Minh Hải có mặt xác định là ông Hải có nhận chuyển nhượng của bà Y hai thửa đất số 150 diện tích 1.243m^2 và thửa đất 139 diện tích 932m^2 ông đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2020 và Giấy thỏa thuận bán nhà đất và ruộng ngày 20/6/2020, ông đã đặt cọc cho bà Y 4,5 tỷ, số tiền còn lại 1,5 tỷ ông sẽ giao đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y, khi ông ký hợp đồng đặt cọc với bà Y thì bà Y đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho ông giữ, nhưng sau đó bà Y xin mượn lại nói để làm trích lục nên chỗ quen biết nên ông cho bà Y mượn lại giấy đến nay bà Y chưa trả lại. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án giữa bà Y và bà B, Tòa án không mời ông tham gia tố tụng nên ông không biết quyền sử dụng đất ông nhận chuyển nhượng từ bà Y đang tranh chấp, việc tranh chấp này ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, do đó ông Hải yêu cầu Tòa án đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, để có yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Y trong cùng vụ án này. Như vậy, việc giải quyết vụ án này liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Trần Minh Hải, nhưng ông Hải chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Hải.

Từ những phân tích trên: Xét thấy, do phát sinh tình tiết mới tại Tòa án cấp phúc thẩm, cần phải đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, đối chất làm rõ số tiền các bên giao nhận, làm rõ trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ của các bên khi xác lập các giao dịch dân sự có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hai thửa đất số 139 và 150, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyễn Thị Bạch Y không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bạch Y.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 93/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Bạch Y số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001067 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

4. 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 thoả 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, Điều 7, Điều 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. /.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Nguyễn Thị Mỹ Hạnh – Trịnh Thị Phúc	**Phùng Thị Cẩm Hồng**