

Bản án số: 04/2020/DS - PT  
Ngày: 13 - 5 - 2020  
V/v tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu  
và tranh chấp hợp đồng chuyên quyền SDD

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa :* Ông Nguyễn Văn Nghĩa

*Các Thẩm phán:*

Bà Từ Thị Hải Dương

Ông Nguyễn Thái Sơn

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thuận – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:***  
Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại phòng xét xử án dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2020/TLPT - DS ngày 08 tháng 01 năm 2020, về yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyên quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS – ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 436/2020/QĐ - PT ngày 01 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Trương Văn M, sinh 1964 và bà Nguyễn Thị H, sinh 1965; địa chỉ: Ngõ A, đường Lê Thành Đ, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; ông M, bà H, có mặt.

***- Bị đơn:*** Phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình

Địa chỉ: Đường Q, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

***Đại diện theo pháp luật:*** Bà Hoàng Thị Lệ H - Trưởng phòng công chứng

***Đại diện theo uỷ quyền:*** Ông Trà Đình Ph - Phó Trưởng phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình; có mặt (văn bản uỷ quyền số 04/GUQ-PCC ngày 05/01/2018).

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

+ Ông Trà Đình Ph - Công chứng viên, phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình

Địa chỉ: Đường Q, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

+ Ông Nguyễn Hoài N, sinh 1981; địa chỉ nơi cư trú: Số B, đường Thanh N, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

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

Bà Trần Thị Tiểu M, sinh 1973

Địa chỉ cư trú: Số C, đường Mẹ S, tổ dân phố S, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thì nội dung vụ án như sau:

Năm 2011 vợ chồng ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoài N ( bà H là em ruột mẹ anh N) 112,8m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Tháng 01 năm 2012 vợ chồng ông M, bà H ký kết hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Hoài N được thế chấp, cầm cố và xử lý tài sản khi đến hạn toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; chuyển nhượng, tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất; được ủy quyền cho bên thứ ba trong phạm vi được ủy quyền, hợp đồng được Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình công chứng ngày 12 tháng 01 năm 2012.

Ngày 05 tháng 4 năm 2012, anh Nguyễn Hoài N chuyển nhượng cho anh Trương Quang T 116,5 m<sup>2</sup> đất với giá 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ (diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông M, bà H), hợp đồng được Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình công chứng.

Cùng ngày 05 tháng 4 năm 2012, anh Nguyễn Hoài N chuyển nhượng cho chị Trần Thị Tiểu M 112,8m<sup>2</sup> đất gắn liền 01 nhà đổ bằng có diện tích xây dựng 81m<sup>2</sup> với giá 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ (diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông M, bà H), hợp đồng được Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình công chứng.

Ngày 10 tháng 4 năm 2012, khi biết tin anh Nguyễn Hoài N bán toàn bộ tài sản nhà, đất của gia đình nên ông M, bà H đã làm đơn gửi các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu dừng việc làm thủ tục chuyển nhượng tài sản của mình do anh Nguyễn Hoài N đã bán. Để đảm bảo quyền lợi của mình ông M, bà H yêu cầu Tòa

án tuyên hủy hợp đồng uỷ quyền giữa: Bên uỷ quyền ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H; bên được uỷ quyền anh Nguyễn Hoài N, đã được phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình chứng thực vào ngày 12/01/2012, vô hiệu. Vì khi ký kết hợp đồng uỷ quyền, vợ chồng ông bà đang lo việc tang cho mẹ ông M (mẹ ông M chết) nên không đọc văn bản uỷ quyền, lúc ông bà ký không có mặt Công chứng viên Trà Đình Ph, hồ sơ uỷ quyền do anh Nguyễn Hoài N đưa đến tại nhà bố mẹ ông M tại phường Đ, thành phố Đ ký, anh N đã lừa dối bảo ký uỷ quyền để đi tách thửa không phải uỷ quyền để bán tài sản.

Ông Trà Đình Ph đại diện Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình không chấp nhận việc khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng công chứng của nguyên đơn. Vì, Hợp đồng uỷ quyền được ký kết giữa: Bên uỷ quyền ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H; bên được uỷ quyền anh Nguyễn Hoài N, đã được Phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình chứng thực vào ngày 12/01/2012, việc công chứng có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia ký kết, được đánh số và đóng dấu của Phòng công chứng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của luật Công chứng, công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 6, Điều 36, khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 41 Luật Công chứng 2006 nên việc ông M, bà H yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền trên là không có căn cứ.

Ông Trà Đình Ph là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Ngày 10 tháng 01 năm 2012 anh Nguyễn Hoài N đến Phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình, liên hệ về việc chứng thực hợp đồng uỷ quyền giữa: Bên uỷ quyền ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H; bên được uỷ quyền anh Nguyễn Hoài N, anh N có xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở của thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16, mang tên ông M, bà H và chứng minh thư của ông M, bà H, anh N. Qua kiểm tra thấy đầy đủ nên Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng. Ngày 12 tháng 01 năm 2012 ông M, bà H, anh N đến tại phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình để ký hợp đồng, trước khi ký các bên đã đọc lại hợp đồng. Thấy các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thoả thuận, cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng là có thật nên đã hướng dẫn cho các bên ký vào hợp đồng và chuyển bộ phận văn thư đóng dấu, thu phí. Do đó yêu cầu hủy hợp đồng công chứng của ông M, bà H không có căn cứ.

Anh Nguyễn Hoài N người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Ngày 12 tháng 01 năm 2012 ông Trà Đình Ph - Công chứng viên, Phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình có đưa cho anh hồ sơ hợp đồng uỷ quyền đã soạn sẵn giữa anh là người được uỷ quyền và vợ chồng ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H là người uỷ quyền, lúc đó hồ sơ chưa có bên nào ký vào hợp đồng. Anh Nam đã mang bộ hồ sơ đến gặp trực tiếp ông M, bà H tại nhà bố mẹ ông M ở phường Đ,

thành phố Đ (lúc đó gia đình ông M đang theo việc tang, do mẹ ông M chết) để ký hợp đồng uỷ quyền, lúc ông M, bà H ký chỉ có mình ông không có ông Ph – Công chứng viên chứng kiến, nay anh N đề nghị huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Trần Thị Tiểu M trình bày: Chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Nguyễn Hoài N với diện tích 112,8m<sup>2</sup> đất gắn liền 01 nhà đổ bằng có diện tích xây dựng 81m<sup>2</sup> với giá ghi trong hợp đồng là 350.000.000 đồng nhưng giá thực tế nhận chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ (diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông M, bà H), hợp đồng được Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình công chứng vào ngày 05 tháng 4 năm 2012 nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất. Vị trí thửa đất như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 45 dài 6,0 mét; phía Đông Nam giáp thửa đất số 74 dài 18,8 mét; phía Tây Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 58 dài 18,8 mét; phía Tây Nam giáp đường giao thông dài 6,0 mét. Nay chị M yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là hợp pháp và yêu cầu ông M, bà H giao trả tài sản theo hợp đồng đã chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS - ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định: Áp dụng Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 124, 581, 582, 584, 585, 586, 587, 689, 690, 691, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự 2005; xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Toà án huỷ bỏ Hợp đồng uỷ quyền được ký kết giữa: Bên uỷ quyền ông Trương Văn M, sinh 1964, bà Nguyễn Thị H, sinh 1965, hộ khẩu thường trú tại: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; bên được uỷ quyền anh Nguyễn Hoài N, sinh 1981, hộ khẩu thường trú: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, đã được Phòng công chứng số A tỉnh Quảng Bình công chứng vào ngày 12/01/2012, số công chứng: 06, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGDK.

- Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chị Trần Thị Tiểu M. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa: Bên chuyển nhượng ông Trương Văn M, sinh 1964, bà Nguyễn Thị H, sinh 1965; hộ khẩu thường trú tại: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; người được uỷ quyền anh Nguyễn Hoài N, sinh 1981, hộ khẩu thường trú: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; bên nhận chuyển nhượng chị Trần Thị Tiểu M, sinh 1973, hộ khẩu thường trú: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; chuyển nhượng một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16, với diện tích đất chuyển nhượng là 112,8m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 81,0m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu

năm 31,8m<sup>2</sup> và tài sản trên đất ngôi nhà đổ bằng 01 tầng, đã được công chứng vào ngày 05/4/2012, số công chứng: 12, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD, có hiệu lực pháp luật, buộc các bên tham gia ký kết hợp đồng là ông M, bà H, anh N, chị M phải có nghĩa vụ thực hiện các điều khoản trong hợp đồng, các điều khoản nào trong hợp đồng chưa được thực hiện thì phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện.

Thửa đất được chuyển nhượng có kích thước theo hợp đồng như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 45 có dài 6,0 mét; phía Đông Nam giáp thửa đất số 74 dài 18,8 mét; phía Tây Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 58 dài 18,8 mét; phía Tây Nam giáp đường giao thông dài 6,0 mét.

- Buộc ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Hoài N phải giao tài sản, nhà đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa; Bên chuyển nhượng ông Trương Văn M, sinh 1964, bà Nguyễn Thị H, sinh 1965; hộ khẩu thường trú tại: Phường H, thành phố Đ tỉnh Quảng Bình; người được uỷ quyền anh Nguyễn Hoài N, sinh 1981, hộ khẩu thường trú: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; bên nhận chuyển nhượng chị Trần Thị Tiểu M, sinh 1973, hộ khẩu thường trú: Phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; nằm trên một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16, với diện tích chuyển nhượng 112,8m<sup>2</sup>, trong đó đất ở 81,0m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 31,8m<sup>2</sup> và tài sản trên đất ngôi nhà đổ bằng 01 tầng, đã được công chứng vào ngày 05/4/2012, số công chứng: 12, quyền số: 04/TP/CC-SCC/HĐGD cho chị Trần Thị Tiểu M.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 13 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Không chấp nhận kết quả xét xử của bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, bị đơn không chấp nhận việc khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan vụ án có đơn yêu cầu độc lập đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên; nguyên đơn và bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 29 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án số 34/2019/DS – ST về yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, ngày 13 tháng 12 năm 2019 nguyên đơn ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo, đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Ngày 17 tháng 10 năm 2011, vợ chồng ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 754998 với diện tích 228,5m<sup>2</sup> đất (150m<sup>2</sup> đất ở đô thị, 78,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ngày 29 tháng 12 năm 2011, vợ chồng ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 249075 với diện tích 228,5m<sup>2</sup> đất (150m<sup>2</sup> đất ở đô thị 78,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

[3] Năm 2011 (trước khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vợ chồng ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoài N (bà H là em ruột mẹ đẻ anh N) 112,8m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ và anh N đã xây dựng 01 nhà ở 01 tầng (giấy phép xây dựng đứng tên ông M, bà H) nhưng hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

[4] Tháng 01 năm 2012 vợ chồng ông M, bà H ký kết hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Hoài N được thế chấp, cầm cố và xử lý tài sản khi đến hạn toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; chuyển nhượng, tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất; được ủy quyền cho bên thứ ba trong phạm vi được ủy quyền, hợp đồng được Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình công chứng ngày 12 tháng 01 năm 2012.

[5] Ngày 05 tháng 4 năm 2012, anh Nguyễn Hoài N chuyển nhượng cho anh Trương Quang T 116,5 m<sup>2</sup> đất (69m<sup>2</sup> đất ở, 47,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) với giá

50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ (diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông M, bà H), hợp đồng được Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình công chứng. Vị trí thửa đất chuyển nhượng như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 45 dài 6,2 mét; phía Đông Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 58 dài 18,8 mét; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 57 dài 18,8 mét; phía Tây Nam giáp đường giao thông dài 6,2 mét.

Cùng ngày 05 tháng 4 năm 2012, anh Nguyễn Hoài N chuyển nhượng cho chị Trần Thị Tiểu M 112,8m<sup>2</sup> đất gắn liền 01 nhà đổ bằng một tầng có diện tích xây dựng 81m<sup>2</sup> với giá 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ (diện tích đất ông M, bà H đã thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng cho anh N), hợp đồng được Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình công chứng; vị trí thửa đất chuyển nhượng như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa đất số 45 dài 6,0 mét; phía Đông Nam giáp thửa đất số 74 dài 18,8 mét; phía Tây Bắc giáp diện tích còn lại của thửa đất số 58 dài 18,8 mét; phía Tây Nam giáp đường giao thông dài 6,0 mét.

[6] Xét đơn kháng cáo và đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn vô hiệu thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm cũng như các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn thể hiện ý chí việc ủy quyền cho anh Nguyễn Hoài N để tách 112,8m<sup>2</sup> đất hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng từ năm 2011. Tuy nhiên, ngày 05 tháng 4 năm 2012 anh Nguyễn Hoài N đã sử dụng hợp đồng ủy quyền của nguyên đơn để chuyển nhượng hết diện tích đất của nguyên đơn cho chị Trần Thị Tiểu M 112,8m<sup>2</sup> đất gắn liền 01 nhà đổ bằng một tầng (diện tích đất nguyên đơn thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng cho anh N) và chuyển nhượng cho anh Trương Quang T 116,5 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn, điều đó thể hiện Hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn và anh Nguyễn Hoài N có sự lừa dối. Vì việc anh N chuyển nhượng thửa đất cho anh T, chị M nguyên đơn không biết và không trực tiếp hoặc gián tiếp nhận tiền chuyển nhượng về đất và tài sản trên đất, do đó ngày 10/4/2012 khi biết anh N lừa dối việc ký kết hợp đồng ủy quyền để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, nhà ở của mình cho chị M và anh T, nguyên đơn đã gửi đơn đến các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu dừng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh Nguyễn Hoài N thực hiện đối với chị M và anh T.

[7] Ngày 12 tháng 01 năm 2012, gia đình nguyên đơn có việc tang (mẹ ông M chết ngày 10/01/2012, làm lễ đưa tiễn lúc 13 giờ ngày 12/01/2012 và an táng lúc 15 giờ cùng ngày) do đó việc nguyên đơn trình bày không có mặt tại Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình để ký hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Hoài N là có căn cứ cần phải được xem xét, đúng như trình bày của anh Nguyễn

Hoài N: “N lên nhà bố mẹ ông M ở phường Đ để viếng và đưa hợp đồng ủy quyền cho vợ chồng ông M ký tại yên xem máy, lúc ký hợp đồng ủy quyền vợ chồng ông M không đọc lại hợp đồng do tin tưởng N dùng hợp đồng ủy quyền để tách thửa đất, lúc ký kết hợp đồng không có ông Ph công chứng viên tham gia”. Việc ông Trà Đình Ph – Công chứng viên trình bày khi ký công chứng hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông M, bà H và anh Nguyễn Hoài N tại phòng công chứng số A Quảng Bình có mặt người ủy quyền và người được ủy quyền, công chứng viên đã phổ biến quyền và nghĩa vụ, các bên đã đọc lại hợp đồng và tự nguyện ký hợp đồng ủy quyền trước mặt công chứng viên. Lời trình bày của ông M, bà H, anh N và ông Ph có sự mâu thuẫn nhau, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để làm rõ sự thật khách quan của vụ việc.

[8] Quá trình thu thập chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc đối chất giữa ông Trà Đình Ph, anh Nguyễn Hoài N và vợ chồng ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H để làm rõ ngày 12 tháng 01 năm 2012 vợ chồng ông M, bà H có mặt tại Phòng Công chứng số A tỉnh Quảng Bình để ký kết hợp đồng ủy quyền hay không? thời gian ký kết hợp đồng ủy quyền (buổi sáng hay buổi chiều để xem lời khai nào khách quan với việc đưa tang của gia đình ông M không)? phải thực hiện đối chất giữa anh Nguyễn Hoài N và vợ chồng ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H để xác định có hay không năm 2011 vợ chồng ông M, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N 112,8m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ (tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày nhờ anh N tách thửa đất, vợ chồng nguyên đơn chưa có ý định chuyển nhượng đất nhưng một số tài liệu thể hiện nguyên đơn đã thỏa thuận bằng miệng chuyển nhượng cho anh N 1/2 diện tích đất của mình và anh N đã làm nhà)? việc chuyển nhượng giữa hai bên đã thực hiện như thế nào (số tiền chuyển nhượng thửa đất là bao nhiêu, đã giao nhận tiền chưa, hợp đồng thực hiện đến giai đoạn nào, thực tế anh Nam có làm nhà trên diện tích đất này không)? tại Điều 3 của hợp đồng ủy quyền thể hiện vợ chồng ông M, bà H phải chịu nộp lệ phí công chứng, do đó cần thu thập phiếu yêu cầu công chứng, phiếu thu tiền lệ phí công chứng ngày 12/01/2012 để xác định ông M, bà H có mặt để ký phiếu yêu cầu công chứng, ký kết hợp đồng ủy quyền và ký phiếu thu nộp lệ phí công chứng hay không để làm rõ tính khách quan lời khai của đương sự, từ đó có căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định.

[9] Đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hoài N và chị Trần Thị Tiểu M thấy: Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa phúc thẩm chị M trình bày đã nhận chuyển nhượng 112,8m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16 phường H, thành phố Đ từ anh Nguyễn Hoài N với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ, một trăm triệu đồng chẵn) chị đã giao đủ số tiền này cho anh Nguyễn Hoài N qua Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi



nhánh tỉnh Quảng Bình (do anh N đang thế chấp thửa đất vay tiền tại Ngân hàng nên chị M phải trả tiền thay cho N và lấy giấy tờ thửa đất về làm thủ tục chuyển nhượng; tại phiên tòa phúc thẩm chị M xuất trình 02 biên lai chị nộp tiền ngày 30/3/2012 vào ngân hàng do chị Nguyễn Thị Thúy H là nhân viên công ty chị M đi nộp thay cho chị nộp với số tiền 726.401.908.000 đồng). Tại hợp đồng ngày 05/4/2012 ghi số tiền chuyển nhượng thửa đất 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) là để giảm bớt việc nộp tiền thuế chuyển nhượng đất đối với Nhà nước, nhưng anh Nguyễn Hoài N trình bày giữa hai bên chưa giao nhận tiền nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập chứng cứ, đối chất giữa anh Nguyễn Hoài N và chị Trần Thị Tiểu M để làm rõ số tiền thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét quyền lợi của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án. Mặt khác theo trình bày của chị M thì chị nhận chuyển nhượng thửa đất từ anh Nguyễn Hoài N với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ, một trăm triệu đồng chẵn) nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/4/2012 giá 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) để giảm tiền thuế, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng này là chấp nhận việc trốn thuế của các đương sự, làm thất thu thuế của Nhà nước.

[10] Từ các phân tích tại mục [8] và [9] thì việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, vì vậy cần chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa để hủy toàn bộ án bản sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

[11] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn chưa phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 272, Điều 273, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS - ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng

tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0005689 ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 13/5/2020.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- TANDTP Đồng Hới;
- CCTHADSTP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Nguyễn Văn Nghĩa**