

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LA**

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

Bản án số: 321/2020/DS-PT

Ngày: 09-9-2020

“V/v yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc.

2. Bà Lê Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LA.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 350/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 về việc “yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện CG bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 382/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ch, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Hoàng N, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 32 Đông Các, Ô Chợ Dừa, quận ĐĐ, Thành phố HN.

Tạm trú: Số 4.6B Chung cư 24B Đường D5, Phường 25, quận BTh, Thành phố HCM.

Bị đơn: Bà Trần Thị X, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số 224, đường Nguyễn Biểu, Phường 2, Quận 5, Thành phố HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Thành Ng, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Thôn Thái Thành, xã ThTh, huyện BB, tỉnh BTh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Thanh - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài Thanh - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CG.

2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị BTh (trước đây là Văn phòng Công chứng CG).

Địa chỉ: Số 13, đường Nguyễn Thái Bình, Khu phố H Thuận 1, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Dg – Trưởng văn phòng.

3. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1981.

4. Ông Nguyễn Văn Thg, sinh năm 1983

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thg: Ông Nguyễn Văn U', sinh năm 1973.

5. Bà Nguyễn Kim Th, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Tổ 06, ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA.

6. Ông Trần Tử Hi, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà 147, đường Trần Bình Trọng, Phường 2, Quận 5, Thành phố HCM.

7. Phòng Công chứng số 1, Thành phố HCM.

Địa chỉ: Số 97, đường Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trí H – Trưởng phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn S - Công chứng viên.

8. Ban Quản lý Dự án Đầu tư – Xây dựng huyện CG.

Địa chỉ: Khu phố H Thuận 1, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần NgA - Giám đốc Ban quản lý dự án.

9. Công ty Cổ phần LH.

Địa chỉ: Ấp 3, xã LH, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hồng Sn – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tuyết M - Chuyên viên pháp lý.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ch.

(Ông N, ông S, ông Ng, ông Thg, ông K, ông U' có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn phản tố ngày 26/5/2017, đơn yêu cầu hủy giấy ngày 10/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/3/2019 của bà Lê Thị Ch, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn U đại diện theo ủy quyền của bà Ch tại cấp sơ thẩm và ông Vũ Hoàng N đại diện theo ủy quyền của bà Ch tại cấp phúc thẩm trình bày: Bà Lê Thị Ch yêu cầu như sau:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2011 lập tại Phòng công chứng số 1 Thành phố HCM.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2013 lập tại Văn phòng công chứng CG giữa ông Trần Tử Hi với bà Trần Thị X.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404, đối với thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích 5.597m², tại xã LH, huyện CG, tỉnh LA, do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho bà Trần Thị X ngày 03/10/2013.

4. Hủy Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất số 7799/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của UBND huyện CG.

5. Hủy Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 10/4/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc điều chỉnh Quyết định số 8976/QĐ-UBND ngày 24/10/2016 của UBND huyện CG.

6. Hủy Quyết định số 10681/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc bổ sung hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu công nghiệp LH 3 do Công ty cổ phần LH đầu tư tại xã LH, huyện CG.

7. Xác định bà Lê Thị Ch là người được nhận tiền đền bù do thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 4, tại xã LH, huyện CG, tỉnh LA bị thu hồi.

Việc ông yêu cầu hủy vì các lý do như sau: Về hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2011 lập tại Phòng công chứng số 1 Thành phố HCM giữa mẹ ông là bà Lê Thị Ch với ông Trần Tử Hi theo mẹ ông nói lại là lúc đó mẹ ông với ông Lê Tấn Tài và em ruột của ông là ông Nguyễn Văn K cùng một vài người nữa có mặt tại Phòng công chứng số 1 Thành phố HCM, mẹ ông có ký điểm chỉ một số giấy tờ gì đó tại Phòng công chứng và mẹ ông có nhận một số tiền 500.000.000 đồng từ ông Hi hay ai đưa thì không nhớ cụ thể, sau đó mẹ ông đem tiền về nhà và sử dụng, còn ông K là em của ông nhận 300.000.000 đồng. Do thời điểm đó ông K là em của ông gặp khó khăn nên mẹ ông cho ông K mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông K vay tiền nhưng do mẹ ông đang đứng tên nên mẹ ông ký tên trong trong hợp đồng ủy quyền để vay tiền. Lúc điểm chỉ vào hợp đồng do mẹ ông không biết chữ nên không biết mình ký hợp đồng ủy quyền cho ông Hi, mẹ ông cứ nghĩ là cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền cho con. Tại thời điểm ủy quyền thì đất của mẹ ông nằm trong quy hoạch của Công ty An Tây, đất của mẹ ông khoảng gần một nửa tròng lá, phần còn lại là đất trống trước đây có làm lúa nhưng sau khi bị quy hoạch thì do dân ở đó không làm nữa nên gia

đình bỏ trống. Cho đến cuối năm 2016 phía bà X có đào ao để nuôi tôm, có một phần bà X đã lên gò. Khoảng năm nào ông không nhớ là Công ty An Tây không còn quy hoạch nữa mà chuyên dự án nằm trong quy hoạch của Khu công nghiệp LH 3. Khoảng cuối năm 2016, mẹ ông có cho em ruột của ông là Nguyễn Văn Thg ra làm nhà để ở, nhà làm bằng cột cây, mái lá, vách lá và nền gạch men, cùng nâng nền toàn bộ diện tích nhà hơn 50m², tổng giá trị là hơn 90.000.000 đồng.

Về sự việc mẹ ông vừa làm di chúc, vừa làm hợp đồng ủy quyền cho ông Hi là do khi đi ký hợp đồng ủy quyền thì mẹ ông ký luôn di chúc, mẹ ông không biết chữ nên ký theo yêu cầu của những người đi chung, còn có ai đọc lại nội dung các văn bản trên cho mẹ ông nghe hay không thì ông không biết, vì ông không có nghe mẹ ông nói lại sự việc này. Do hợp đồng ủy quyền giữa mẹ ông với ông Hi vi phạm ý chí tự nguyện của mẹ ông nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hi với bà X cũng vi phạm pháp luật nên ông yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng.

Thời điểm thu hồi đất, hủy Quyết định thu hồi đất thì Cơ quan có thẩm quyền chỉ giao các quyết định liên quan cho gia đình ông, chứ từ trước đến giờ không có cơ quan nào đến thu hồi đất hay giao đất lại trên thực tế mà vẫn do gia đình ông quản lý sử dụng. Cụ thể là do hai vợ chồng của em ông là bà Nguyễn Kim Th – ông Nguyễn Văn Thg xây nhà ở từ năm 2016, còn đầm tôm là do bà X, ông Tài tự ý sử dụng trên đất của mẹ ông. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà X là trái pháp luật nên ông cũng yêu cầu hủy các Quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện CG về việc điều chỉnh tên chủ sử dụng đất từ bà Ch sang bà X và điều chỉnh tiền bồi sung, hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp cho bà X, để mẹ ông được nhận tiền đền bù do thừa đất số 1653, tờ bản đồ số 4, tại xã LH, huyện CG, tỉnh LA bị thu hồi.

Ông U đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Thg cho biết: Trên phần đất có căn nhà của vợ chồng ông Thg, sau này nếu yêu cầu của mẹ ông được chấp nhận thì mẹ ông với ông Thg tự thỏa thuận về khoản được nhận tiền bồi thường chứ trước mắt ông Thg không có ý kiến thắc mắc hay yêu cầu gì.

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/3/2017, đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung ngày 18/4/2017, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Trần Thành Ng là người đại diện diện theo ủy quyền của bà Trần Thị X trình bày: Ngày 19/9/2013, ông Trần Tử Hi (ông Hi được bà Lê Thị Ch ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2011) với bà Trần Thị X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Trần Tử Hi có chuyển nhượng cho bà X diện tích đất 5.570m², thuộc thửa đất 1653, loại đất trồng lúa, với giá theo hợp đồng là 100.000.000 đồng cho đỡ thuế nhưng thực tế chuyển nhượng 200.000.000 đồng/1.000m² nên tổng số tiền là 1.114.000.000 đồng. Theo hợp đồng là tiền giao một lần nên tại Phòng công chứng huyện CG các bên ký chuyển nhượng thì bà X đã giao một lần tiền cho ông Hi 1.114.000.000 đồng tại Phòng công chứng. Ông Hi đã giao đất cho bà X, lúc đó là đất trống, cũng có một phần lá. Sau đó, phía bà X đã làm thủ tục đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404 ngày 03/10/2013, cùng thửa đất, diện tích như trên. Sau khi ký việc chuyển nhượng

xong, bà X chưa làm gì vì có một phần đất lá còn là đất trồng. Đến khi phía bà Ch làm nhà lá thì bà X mới kê xe vào đào ao để nuôi tôm nhưng chưa nuôi tôm vì phía bên bà Ch cản trở. Chòi lá phía bà Ch làm cuối năm 2016, khi phía bà Ch cất chòi lá cản trở đất bà X, bà X có khiếu nại đến Ủy ban xã LH. Về nguồn gốc đất này trước đó theo ông biết do ông Hi nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ch với giá là 150.000.000 đồng/1000m². Do đất nằm trong Quy hoạch của Công ty An Tây nên giữa bà Ch với ông Hi không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên bà Ch ủy quyền cho ông Hi theo giấy ủy quyền ngày 21/3/2011 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố HCM đối với thửa đất 1653 để ông Hi thực hiện các quyền của người quyền sử dụng đất, trong đó được quyền chuyển nhượng cho người khác. Do vậy, đất bà X chuyển nhượng hợp pháp nhưng bà Ch chiếm giữ bất hợp pháp nên bà X **khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Ch phải trả lại diện tích đất 5.570m²**, thuộc thửa đất 1653, loại đất trồng lúa; tọa lạc: Ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA. Đồng thời, buộc phía bà Ch là dỡ nhà tạm làm trên đất để trả lại đất cho bà X. Tuy nhiên, sau đó đất tiếp tục quy hoạch và bị Nhà nước thu hồi giao cho Công ty cổ phần LH 3 chỉ chờ nhận tiền và các khoản hỗ trợ khác nên trong quá trình khởi kiện bà X rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình. Còn về việc bà Ch và ông Hi vừa làm di chúc, vừa làm hợp đồng ủy quyền là vì ông Hi và bà Ch dự phòng cho trường hợp bà Ch mất, hợp đồng ủy quyền sẽ hết hiệu lực nên phải làm di chúc để ông Hi được thừa kế phần đất trên.

Do đó các hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ch với ông Hi và giữa ông Hi với bà X đều hợp pháp. Việc bà X được cấp giấy chứng nhận thửa 1653 cũng hợp pháp. Các quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện CG cũng đều hợp pháp nên ông đại diện bà X không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của Ng đơn.

- Tại Công văn số 05/CV.VPCC ngày 14/7/2017 của Văn phòng công chứng CG (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị BTh) thể hiện ý kiến như sau:

Ông Trần Tử Hi được bà Lê Thị Ch ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 7242 được Công chứng viên Phòng Công chứng số 1 Thành phố HCM chứng nhận ngày 21/3/2011. Bên chuyển nhượng là ông Trần Tử Hi, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị X, đối với thửa đất 1653, Văn phòng Công chứng CG đề nghị không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất giữa bà X với ông Hi vô hiệu.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Tuyết Mai là người đại diện cho Công ty cổ phần LH trình bày:

Qua yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ch thì việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, Ban quản lý dự án huyện CG có vai trò Ch, Công ty LH 3 chỉ thực hiện theo kế hoạch của Ban quản lý dự án, còn về tiền đền bù thì Công ty LH đã chuyển cho Ban quản lý dự án, trong quá trình giải quyết vụ án tiếp theo đại diện Công ty cổ phần LH xin được vắng mặt.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn S là người đại diện cho Phòng Công chứng số 1 Thành phố HCM trình bày:

Việc công chứng đã tiến hành đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định,

không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tuân theo Luật công chứng và quy định pháp luật khác có liên quan.

Việc bà Ch cho rằng thửa đất 1653 là di sản thừa kế của ông Nguyễn Long Thành chồng bà Ch chết năm 1997 để lại cho bà và 11 người con khác là không đúng. Vì khi công chứng hợp đồng ủy quyền bà Ch có cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 789841 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 01/9/2005 cho bà Ch đổi với thửa đất 1653. Ông Thành chết năm 1997, vì vậy căn cứ Luật đất đai năm 2003, bà Ch được toàn quyền sử dụng thửa đất này.

Còn bà Ch cho rằng Hợp đồng ủy quyền được ký K do bị lừa dối, giả tạo là không đúng. Hợp đồng ủy quyền được công chứng có người làm chứng, bà Ch đã được nghe đọc lại và tự nguyện ký tên lăn tay, không ai ép buộc.

Ngoài ra, cùng ngày 21/3/2011, bà Ch có lập di chúc để lại tài sản cho ông Trần Tử Hi, có 02 nhân chứng do bà Ch mời đến và 02 nhân chứng có ghi nhận là bà Ch minh mẫn, sáng suốt. Vì vậy, việc ký K hợp đồng ủy quyền và di chúc là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn K trình bày:* Ông nhớ khoảng năm 2011 ông cùng mẹ ông, ông Tài cùng người bạn của ông Tài đi xe ô tô lên Phòng Công chứng số 1, Thành phố HCM, mẹ ông ký giấy ủy quyền cho ông Trần Tử Hi được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó có được quyền chuyển nhượng đất cho người khác đối với thửa đất 1653, thực chất là mẹ ông Lê Thị Ch đã chuyển nhượng đất cho ông Hi chứ không có cầm hay thế chấp gì, nhưng do lúc đó đất nằm trong khu quy hoạch An Tây nên giữa mẹ ông với ông Hi không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nên mẹ ông mới làm thủ tục ủy quyền cho ông Hi, mẹ ông là người nhận tiền, còn việc ông Hi chuyển nhượng lại cho bà X thì ông không biết.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Tử Hi trình bày:* Vào năm 2011, bà Lê Thị Ch có bán cho ông diện tích đất 5.570m², thuộc thửa đất 1653, loại đất trồng lúa; tọa lạc: Ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA. Lúc đầu có viết giấy tay nhưng để muốn đảm bảo nên tháng 3/2011 ông có yêu cầu phía bà Ch, con bà Ch và ông Tài lên phòng Công chứng số 1, Thành phố HCM để bà Ch ký ủy quyền cho ông được thực hiện các quyền của người quyền sử dụng đất, trong đó được quyền chuyển nhượng cho người khác đối với thửa đất 1653. Tuy ký ủy quyền nhưng thực chất bà Lê Thị Ch chuyển nhượng đất cho ông, chứ không có cầm hay thế chấp gì nhưng do lúc đó đất nằm trong quy hoạch của Công ty An Tây nên giữa bà Ch với ông không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định mà hai bên làm thủ tục ủy quyền với nhau. Giá bán đất là 150.000.000 đồng/1.000m², ông giao tiền cho bà Ch đầy đủ, lúc ký giấy ủy quyền có con bà Ch chứng kiến, còn ông Tài ký tên người làm chứng vì đất ông mua được ông Tài làm môi giới. Nếu như bà Ch nói không có việc mua bán thì làm sao ông với bà Ch là người xa lạ lại làm giấy ủy quyền, lập di chúc cho ông được thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CG đã áp dụng khoản 9, 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng

Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 581, Điều 586, Điều 697, Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 26, 62, 67 và Điều 68 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 18, Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X đối với bà Lê Thị Ch.

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Ch phải trả lại cho bà X diện tích đất 5.597m², thuộc thửa đất 1653, loại đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA và tháo dỡ, di dời nhà tạm trên đất để trả lại đất cho bà X.

Không chấp nhận đơn phản tố của bà Lê Thị Ch về việc yêu cầu Tòa án tuyên: Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 03 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 21/3/2011, tại Phòng Công chứng số 1, thành phố HCM, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2013 tại Văn phòng Công chứng CG và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404, đối với thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 04, loại đất trồng lúa; tọa lạc tại ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA, đứng tên bà Trần Thị X ngày 03/10/2013.

Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc: Bà Trần Thị X đã nộp xong nên không xét đến.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Ch phải chịu 600.000đ. Do bà Ch thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà Ch không phải chịu.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị X số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0008744 ngày 31/3/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh LA.

Ngoài ra án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 345/2018/DS-PT ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh LA đã áp dụng khoản 1, khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ch.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CG đã giải quyết tranh chấp “Yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy các quyết định cá biệt có liên quan”, giữa bà Lê Thị Ch đối với bà Trần Thị X.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện CG giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Giữ Ng phần chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X đối với bà Lê Thị Ch về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị X đối với bà Lê Thị Ch về việc yêu cầu buộc bà Lê Thị Ch phải trả lại diện tích đất 5.597m², thuộc

thửa đất 1653, loại đất trồng lúa; tọa lạc: Ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA và buộc tháo dỡ, di dời nhà tạm trên đất để trả lại đất cho bà X.

3. Về lệ phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc: Bà Trần Thị X phải chịu đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Bà Lê Thị Ch không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Ch thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên bà Ch không phải chịu.

4.2. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị X số tiền 300.000 đồng, mà bà X đã nộp theo biên lai thu số 0008744 ngày 31/3/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh LA.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Toà án nhân dân huyện CG đã căn cứ vào khoản 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 18, Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ch về việc yêu cầu Tòa án tuyên:

1. Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2011 lập tại Phòng công chứng số 1 Thành phố HCM.

2. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2013 lập tại Văn phòng công chứng CG.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404, đối với thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích 5.597m², tại xã LH, huyện CG, tỉnh LA, do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho bà Trần Thị X ngày 03/10/2013.

4. Hủy Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất số 7799/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của UBND huyện CG.

5. Hủy Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 10/4/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc điều chỉnh Quyết định số 8976/QĐ-UBND ngày 24/10/2016 của UBND huyện CG.

6. Hủy Quyết định số 10681/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc bổ sung hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu công nghiệp LH 3 do Công ty cổ phần LH đầu tư tại xã LH, huyện CG.

7. Xác định bà Lê Thị Ch là người được nhận tiền đền bù do thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 4, tại xã LH, huyện CG, tỉnh LA bị thu hồi.

Về án phí:

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị X số tiền 300.000 đồng, mà bà X đã nộp theo biên lai thu số 0008744 ngày 31/3/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh LA.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Ch các số tiền tạm ứng án phí như sau: Số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002047 ngày 25/02/2020, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002048 ngày 25/02/2020 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002049 ngày 25/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh LA.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 06/7/2020, bà Lê Thị Ch kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên với lý do: K luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án; có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

Phần tranh luận tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông Vũ Hoàng N đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Ch tranh luận:

1. Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/3/2011 là vô hiệu bởi lẽ:

Thứ nhất, thẩm quyền công chứng Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2011 là vi phạm quy định về thẩm quyền công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản theo phạm vi địa giới hành Ch tại Điều 37 Luật Công chứng năm 2006.

Thứ hai, quyền sử dụng thửa đất nêu trên đã bị Nhà nước thu hồi theo Quyết định số 15295/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của UBND huyện CG, thì bà Ch đã không còn quyền sử dụng, quyền định đoạt thửa đất nêu trên. Do đó, bà Ch không có quyền ủy quyền lại cho ông Hi để thực hiện những nội dung về việc định đoạt, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Thứ ba, căn cứ theo trình bày của ông Trần Tử Hi, ông Lê Tấn T và ông Nguyễn Văn K cho rằng Hợp đồng ủy quyền nêu trên được xác lập một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cả hai giao dịch này điều vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Bên cạnh đó, bà Ch cho biết vào thời điểm kí Hợp đồng ủy quyền, ông Trần Tử Hi, ông Lê Tấn T và ông Nguyễn Văn K đã giải thích cho bà Ch (bà Ch không biết đọc, viết, chỉ viết được tên mình) là ký hợp đồng để cầm cố quyền sử dụng đất chứ không liên quan gì tới nội dung chuyển nhượng mua bán, điều này được Ch ông Nguyễn Văn K thừa nhận. Do đó, Hợp đồng ủy quyền nêu trên thuộc trường hợp vô hiệu do bị lừa theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối.

Từ những lẽ trên, ông N yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/3/2011 là vô hiệu, vì vi phạm các quy định tại Điều 37 Luật Công chứng năm 2006; Điều 129, 132 và khoản 1 Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2005.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2013 là vô hiệu bởi lẽ:

Thứ nhất, như đã trình bày ở mục 1 thì Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/3/2011 là vô hiệu, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập theo quy định tại khoản 1 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Theo đó, ông Hi không được bà Ch ủy quyền, hay bà Ch cũng không chuyển nhượng cho ông Hi đối với quyền sử dụng thửa đất 1653. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được xác lập trên cơ sở ông Hi đại diện bà Ch thực hiện cũng không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với bà Ch theo quy định tại khoản 1 Điều 145 Bộ luật dân sự năm 2005.

Thứ hai, quyền sử dụng thửa đất 1653 của bị đơn bà Ch đã bị Nhà nước thu hồi như trình bày tại mục 1, bà Ch không còn quyền sử dụng đất, không còn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ còn quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1653 tại Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 về điều kiện được chuyển nhượng của người sử dụng đất.

Thứ ba, tại Văn bản số 185/BQLDAĐTXD-PTQĐ ngày 15/8/2018 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện CG có nội dung: “Công ty TNHH An Tây không tiếp tục thực hiện dự án được UBND tỉnh LA chấm dứt hoạt động và thu hồi giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị phức hợp, nhà ở, giải trí, Thg mại và dịch vụ do Công ty TNHH An Tây đầu tư tại Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 30/5/2012”. Điều này thể hiện rằng, sau khi thu hồi đất (trong đó có thửa 1653) để giao hoặc chuẩn bị giao cho nhà đầu tư Công ty TNHH An Tây, UBND tỉnh LA hay UBND huyện CG không trả lại diện tích đất đã thu hồi, mà chỉ thu hồi giấy chứng nhận đầu tư, đến ngày 28/3/2014 thì tiến hành giao cho nhà đầu tư khác là Công ty CP LH 3 thực hiện dự án khác. Như vậy, phải hiểu rằng từ ngày 31/12/2007 (trên cơ sở Quyết định số 15295/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 của UBND huyện CG) cho đến nay, quyền sử dụng thửa đất 1653 của bị đơn bà Ch đã bị Nhà nước thu hồi nên tất cả các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng thửa đất này đều là trái pháp luật.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2013 là vô hiệu hoặc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 145 Bộ luật dân sự năm 2005 và các quy định tại Điều 37 Luật Công chứng năm 2006; Điều 129, 132 và khoản 1 Điều 185 Bộ luật dân sự năm 2005.

3. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404 đối với thửa đất 1653, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA do UBND huyện CG cấp ngày 03/10/2013 cho bà Trần Thị X là có căn cứ và hợp pháp.

4. Yêu cầu hủy bỏ các Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 30/3/2017, số 1198/QĐ-UBND ngày 10/4/2017 và số 10681/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 của UBND huyện CG, tỉnh LA.

5. Xác định bà Lê Thị Ch là người được nhận tiền đền bù khi quyền sử dụng đất thửa 1653, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA bị Nhà nước thu hồi theo quy định pháp luật.

Do phía bà Lê Thị Ch đang có yêu cầu khởi kiện hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404 đối với thửa đất 1653, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA cấp cho bà Trần Thị X và thực tế phía bà Lê Thị Ch đang trực tiếp quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của phía Ng đơn, Tòa án cần xác định bà Lê Thị Ch là người được nhận tiền đền bù khi quyền sử dụng đất 1653, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA bị Nhà nước thu hồi theo quy định pháp luật.

- Ông Trần Thành Ng đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị X tranh luận: Đại diện Ng đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng cho bà X nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh việc ký hợp đồng ủy quyền là che giấu giao dịch nào mà chỉ dựa vào lời khai của những người thân trong gia đình Ng đơn là thiếu căn cứ.

Ông Trần Tử Hi chấp nhận rủi ro mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức nhận ủy quyền. Khi xác lập hợp đồng ủy quyền thì bên Ng đơn và các con Ng đơn cũng biết rõ là đất vào quy hoạch, không thể chuyển nhượng bình thường được nên mới đồng ý ký ủy quyền cho ông Hi.

Tại Công văn số 3834/BTP-HCTP ngày 10/9/2007 của Bộ Tư pháp cũng có hướng dẫn việc công chứng hợp đồng ủy quyền như đại diện Phòng Công chứng số 1 trình bày.

Việc ông Hi đại diện cho bà Ch chuyển nhượng cho bà X vào năm 2013 thì đất bà Ch đã không còn nằm trong diện quy hoạch nên đủ điều kiện chuyển nhượng.

Từ đó thấy rằng việc xác lập hợp đồng ủy quyền của các bên là hoàn toàn hợp pháp nên việc chuyển nhượng cho bà X và bà X được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là hoàn toàn đúng quy định, không vi phạm pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền của Phòng Công chứng số 1 Thành phố HCM tranh luận: Việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 21/3/2011 là hoàn toàn đúng thẩm quyền và trình tự thủ tục. Vì Hợp đồng ủy quyền là chứng nhận công việc các bên phải thực hiện chứ không phải chứng nhận đối tượng nên phù hợp với Công văn số 3834/BTP-HCTP ngày 10/9/2007 của Bộ Tư pháp hướng dẫn. Khi thực hiện thủ tục công chứng, bà Ch là người xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ch đứng tên và yêu cầu Phòng Công chứng số 1 thực hiện việc chứng nhận. Vì vậy, Phòng Công chứng số 1 không chịu trách nhiệm về sự Ch

xác của các tài liệu đương sự xuất trình. Nay bà Ch yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền nêu trên là không có cơ sở.

- Ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn Thg không tranh luận.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Đối với kháng cáo của bà Lê Thị Ch về việc yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ch, thấy rằng:

Ngày 31/12/2007, Ủy ban nhân dân huyện CG có Quyết định số 15295/QĐ-UBND thu hồi thửa 1653 của bà Lê Thị Ch giao cho Công ty TNHH An Tây để đầu tư xây dựng khu đô thị phức hợp nhà ở, giải trí, Thg mại và dịch vụ tại xã LH, CG.

Ngày 21/3/2011 tại Phòng công chứng số 1 Thành phố HCM, bà Ch ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Tử Hi có nội dung *được trông nom, xin chuyển mục đích sử dụng đất, thế chấp, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa 1653, tờ bản đồ số 4 tại xã LH, huyện CG và trong trường hợp nhà nước có thu hồi đất bên B (ông Hi) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (bà Ch) Thg lượng, giải quyết nhận tiền đền bù, giải tỏa hoặc nhận nền tái định cư (nếu có)...*

Ngày 30/5/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh LA có Quyết định 1656/QĐ-UBND chấm dứt hoạt động và thu hồi giấy chứng nhận dự án...do Công ty An Tây là chủ đầu tư.

Ngày 13/3/2013, Ủy ban nhân dân huyện CG có Quyết định 2631/QĐ-UBND thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 15295/QĐ-UBND ngày 32/12/2007 của Ủy ban nhân dân huyện CG.

Ngày 19/9/2013, ông Trần Tử Hi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1653 cho bà Trần Thị X. Ngày 03/10/2013 bà X được Ủy ban nhân dân huyện CG cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1653.

Ngày 18/10/2016, Ủy ban nhân dân huyện CG có Quyết định 7799/QĐ-UBND thu hồi thửa đất 1653 của bà Ch để đầu tư dự án Khu công nghiệp LH 3. Ngày 24/10/2016 Ủy ban nhân dân huyện CG ban hành Quyết định 8976/QĐ-UBND bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất... đối với hộ bà Ch.

Ngày 30/3/2017, Ủy ban nhân dân huyện CG có Quyết định 1090/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định thu hồi đất số 7799/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện CG điều chỉnh tên chủ sử dụng đất từ bà Ch sang bà X. Ngày 10/4/2017, Ủy ban nhân dân huyện CG ban hành Quyết định số 1198/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 8976/QĐ-UBND ngày 24/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện CG điều chỉnh tên chủ sử dụng đất từ bà Ch sang bà X.

Ngày 26/7/2017, Ủy ban nhân dân huyện CG ban hành Quyết định số 10681/QĐ-UBND về việc bổ sung hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu công nghiệp LH 3 do Công ty cổ phần LH đầu tư tại xã LH, huyện CG đối với hộ bà X.

- Đối với Hợp đồng ủy quyền giữa bà Ch và ông Hi ngày 21/3/2011: hợp đồng được lập tại Phòng công chứng số 1, nội dung hợp đồng “*được trông nom, xin chuyển mục đích sử dụng đất, thế chấp, thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ cho bên thứ ba, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa 1653, tờ bản đồ số 4 tại xã LH, huyện CG và trong trường hợp nhà nước có thu hồi đất bên B (ông Hi) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (bà Ch) Thg lượng, giải quyết nhận tiền đền bù, giải tỏa hoặc nhận nền tái định cư (nếu có)...*” hoàn toàn hợp pháp. Bà Ch cho rằng bà ký hợp đồng do bị lừa dối nhưng bà Ch không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Ông Hi cho rằng bà Ch ký hợp đồng ủy quyền cho ông Hi nhưng thực chất là ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hi là có căn cứ. Bởi lẽ: đất nằm trong quy hoạch nên bà Ch không làm thủ tục sang tên được (có Quyết định số 15295/QĐ-UBND thu hồi thửa 1653 của bà Lê Thị Ch) nên hợp đồng ủy quyền giữa bà Ch và ông Hi ngoài nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có ông Hi được quyền thay mặt và nhân danh bà Ch Thg lượng giải quyết nhận tiền đền bù, giải tỏa hoặc nhận nền tái định cư. Cùng ngày 21/3/2011 bà Ch lập di chúc để lại tài sản thửa 1653 cho ông Hi. Do đó hợp đồng ủy quyền có hiệu lực đối với các bên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hi và bà X ngày 19/9/2013: tại thời điểm ký hợp đồng ngày 19/9/2013 thì đã có Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 của Ủy ban nhân dân huyện CG thu hồi việc giao thửa đất 1653 cho Công ty An Tây. Tại Công văn số 1645/UBND-NC ngày 26/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện CG xác định tại thời điểm bà Ch nhận Quyết định 15295 ngày 31/12/2007 thì bà Ch không nhận tiền bồi thường nên Ủy ban nhân dân huyện CG chưa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa chỉnh lý hồ sơ địa Ch và chưa chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời điểm Ủy ban nhân dân huyện CG ban hành Quyết định số 2631 ngày 13/3/2013 về việc thu hồi Quyết định số 15295 ngày 31/12/2007, bà Ch có thể sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1653 đã được cấp ngày 01/9/2005 để thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất. Như vậy, thời điểm này bà Ch hoàn toàn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Ch đã ủy quyền cho ông Hi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Hi đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà X được cấp ngày 03/10/2013: Do hợp đồng ủy quyền giữa bà Ch và ông Hi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hi và bà X là hợp pháp nên bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà X.

Không có căn cứ hủy các Quyết định số 1090 ngày 30/3/2017, Quyết định số 1198 ngày 10/4/2017, Quyết định số 10681 ngày 26/7/2017 và bà Ch yêu cầu

xác định bà Ch là người được nhận tiền đền bù do quyền sử dụng đất thửa 1653 bị thu hồi là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp và có căn cứ.

Từ phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ch. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ Ng bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Lê Thị Ch kháng cáo hợp lệ, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện CG, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị BTh, bà Nguyễn Kim Th, ông Trần Tử Hi, Ban Quản lý dự án đầu tư-Xây dựng huyện CG, Công ty Cổ phần LH đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 786841, số vào sổ H 00689 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp ngày 01/9/2005 thể hiện bà Lê Thị Ch là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.597m², tọa lạc ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA. Trong quá trình giải quyết diễn ra 02 lần tại cấp sơ thẩm và 02 lần tại cấp phúc thẩm thì các con bà Ch không ai có ý kiến hay tranh chấp cho rằng quyền sử dụng đất trên là di sản thừa kế của ông Nguyễn Thành Long (chồng bà Lê Thị Ch chết ngày 14/7/1997) để lại hay tài sản chung của các đồng thừa kế. Như vậy, bà Lê Thị Ch là người có quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận.

[2.2] Tại Hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng số 1 Thành phố HCM chứng nhận số 007242, quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2011 thể hiện, *“Bên B (ông Trần Tử Hi) được quyền thay mặt và nhân danh bên A (bà Lê Thị Ch) trong môm, xin chuyển mục đích sử dụng đất, thế chấp, thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ cho bên thứ ba, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Thửa 1653, tờ bản đồ số 04, xã LH, huyện CG, tỉnh LA.*

Trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A Thg lượng, giải quyết nhận tiền đền bù, giải tỏa hoặc nhận nền tái định cư (nếu có) đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại: Thửa 1653, tờ bản đồ số 04, xã LH, huyện CG, tỉnh LA...”. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng CG chứng nhận số 004383, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2013 và lời thừa nhận của ông Nguyễn Văn Ư tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện bà Lê Thị Ch có nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và ông Nguyễn Văn K nhận 300.000.000 đồng tại thời điểm ký Hợp đồng ủy quyền nêu trên. Đến năm 2013, ông Hi chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị X với giá 1.114.000.000 đồng, tức là chênh lệch 314.000.000 đồng sau thời gian 2,5 năm; đồng thời theo Bảng chiết tính ngày 21/7/2016 của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất tại huyện CG thì phần đất trên có giá 1.080.221.000

đồng nên việc giao dịch giữa ông Hi và bà Ch với giá 800.000.000 đồng là phù hợp. Bên cạnh đó, tại phiên tòa, ông K và ông Thg cũng thừa nhận rằng, tại thời điểm ủy quyền cho ông Hi giá đất tại địa phương đối với toàn bộ phần đất tranh chấp khoảng hơn 700.000.000 đồng nhưng ông Hi cho thêm để đủ 800.000.000 đồng. Vì vậy, hoàn toàn có căn cứ xác định Hợp đồng ủy quyền được Phòng Công chứng số 1 Thành phố HCM chứng nhận số 007242, quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2011 thực chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà Lê Thị Ch đã chuyển nhượng cho ông Trần Tử Hi thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp 1, xã LH, huyện CG, tỉnh LA, không phải thế chấp như đại diện Ng đơn trình bày.

[2.3] Mặt khác, cùng thời điểm trên ngày 21/3/2011 bà Ch lại tiếp tục lập Di chúc để lại thửa đất 1653 cho ông Trần Tử Hi thừa hưởng di sản của bà sau khi bà qua đời nhằm phòng ngừa bà Ch qua đời hợp đồng ủy trên hết hiệu lực là hoàn toàn phù hợp.

[2.4] Tại thời điểm lập hợp đồng ủy quyền nêu trên bà Ch biết rõ là thửa đất 1653, tờ bản đồ số 4 thuộc diện quy hoạch của Nhà nước, không thể chuyển nhượng và đến năm 2012 Nhà nước phá bỏ quy hoạch nhưng bà Ch cũng không có ý kiến hay khởi kiện tranh chấp với ông Trần Tử Hi về giao dịch ủy quyền đã xác lập. Điều này chứng tỏ bà Ch biết rõ việc chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Hi.

[2.5] Bên cạnh đó, tại Biên bản đối chất ngày 05/5/2017 của Tòa án cấp sơ thẩm, ông K thừa nhận bà Ch ký giấy ủy quyền cho ông Hi được thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với thửa 1653. Thực chất là mẹ ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hi, chứ không cầm hay thế chấp vì lúc đó đất nằm trong quy hoạch của Công ty Tây An. Do không làm thủ tục sang tên được nên bà Ch làm giấy ủy quyền cho ông Hi, bà Ch nhận tiền. Trong phân bổ sung ông K cũng ghi: Thực chất là ông bán nhưng mẹ ông không biết việc mua bán nhưng mẹ ông có ủy quyền và nhận tiền.

[2.6] Ông Vũ Hoàng N đại diện cho bà Ch cho rằng Phòng công chứng số 1, Thành phố HCM thực hiện chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242 nêu trên là vi phạm quy định về thẩm quyền công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản theo phạm vi địa giới hành Ch tại Điều 37 Luật Công chứng năm 2006 là không Ch xác. Bởi lẽ, tại Công văn số 3834/BTP-HCTP ngày 10/9/2007 của Bộ Tư pháp có hướng dẫn "*Trường hợp Hợp đồng ủy quyền hoặc Giấy ủy quyền với nội dung người được ủy quyền quản lý, chuyển nhượng...vv một bất động sản nào đó thì bất động sản đó không phải là đối tượng của hợp đồng, giao dịch ủy quyền đó. Vì vậy, việc công chứng hợp đồng, giao dịch đó không bắt buộc phải tuân theo thẩm quyền địa hạt (cấp tỉnh) quy định tại khoản 1 Điều 37 Luật Công chứng*".

Do đó, không có cơ sở để cho rằng khoản tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) là tiền vay và ông N đại diện cho bà Ch cho rằng Hợp đồng ủy quyền ngày 20/4/2018 là hợp đồng giả cách, che đậy hợp đồng vay là không có cơ sở. Ông N không xuất trình được bất kỳ tài liệu nào thể hiện có việc xác lập hợp đồng vay tiền giữa các bên.

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền nêu trên ngày 19/9/2013, ông Trần Tử Hi tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Trần Thị X với giá 1.114.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2013 lập tại Văn phòng công chứng CG (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị BTh). Bà X đã giao đủ tiền cho ông Hi đồng thời ông Hi cũng giao thửa đất trên cho bà X quản lý, sử dụng và bà X cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404 ngày 03/10/2013 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2.7] Tại Công văn số 1645/UBND-NC ngày 26/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện có ý kiến như sau:

1. Việc Ủy ban nhân dân huyện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý hồ sơ địa Ch và chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm sau khi bà Lê Thị Ch nhận tiền bồi thường (thời điểm bà Ch nhận Quyết định số 15295/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 thì không có nhận tiền bồi thường nên Ủy ban nhân dân huyện chưa thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa chỉnh lý hồ sơ địa Ch và chưa chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Ngày 01/9/2005, Ủy ban nhân dân huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 786841, số vào sổ cấp giấy H 00689 cho bà Lê Thị Ch thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.597m², loại đất lúa, xã LH.

Ngày 21/3/2011, bà Lê Thị Ch ủy quyền cho ông Trần Tử Hi được quyền trong nom, xin chuyển mục đích sử dụng đất, thế chấp, thế chấp để đảm bảo, chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.597m², loại đất lúa, xã LH theo Hợp đồng ủy quyền số 007242 Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng số 01 Thành phố HCM.

Đến ngày 19/9/2013, ông Trần Tử Hi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị X thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.597m², loại đất lúa, xã LH theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004383 Quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng CG. Theo đó, ngày 03/10/2013 Ủy ban nhân dân huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BQ 482404 cho bà Trần Thị X thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.597m², loại đất lúa, xã LH.

Trường hợp bà Lê Thị Ch chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, chỉnh lý nhưng Ủy ban nhân dân huyện CG có Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 13/3/2013 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 15295/QĐ-UBND ngày 31/12/2007 về việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân để giao cho công ty TNHH An Tây đầu tư xây dựng khu đô thị phức hợp nhà ở, giải trí, Thg mại và dịch vụ tại xã LH, huyện CG thì bà Lê Thị Ch có thể sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1653, 1745, tờ bản đồ số 04 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước khi có Quyết định số 15295/QĐ-UBND) để thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất.

Tại Công văn số 909/UBND-TNMT ngày 6/5/2019 của Ủy ban nhân dân huyện CG có ý kiến như sau: Việc Ủy ban nhân dân huyện CG cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số BQ 482404, đối với thửa đất 1653 cho bà Trần Thị X vào ngày 03/10/2013 là đúng trình tự, thủ tục căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 61004383 ngày 19/9/2013 tại Văn phòng Công chứng CG giữa ông Trần Tử Hi với bà Trần Thị X.

Từ căn cứ nêu trên, một lần nữa khẳng định về ý chí của bà Ch lúc ký hợp đồng ủy quyền là tự nguyện, thể hiện việc định đoạt của mình về các quyền theo pháp luật quy định đối với thửa đất 1653 cho ông Hi, nhưng vì đất thuộc diện quy hoạch nên các bên đương sự chọn hình thức lập hợp đồng ủy quyền để định đoạt thửa đất 1653 là hoàn toàn hợp pháp.

[2.8] Tại phiên tòa đại diện cho bà Ch có yêu cầu Tòa án hủy bỏ: Quyết định số 1090/QĐ-UBND, ngày 30/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất số 7799/QĐ-UBND, ngày 18/10/2016 của UBND huyện CG; Quyết định số 1198/QĐ-UBND, ngày 14/4/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc điều chỉnh Quyết định số 8976/QĐ-UBND, ngày 24/10/2016 của UBND huyện CG và Quyết định số 10681/QĐ-UBND, ngày 26/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc bổ sung, hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu công nghiệp LH 3 với lý do thời điểm ban hành các Quyết định nêu trên thì quyền và nghĩa vụ của bà Ch đối với thửa đất 1653 không còn nữa là không có cơ sở chấp nhận.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của bà Lê Thị Ch là không có căn cứ và lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận và giữ Ng án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Lẽ ra bà Lê Thị Ch phải chịu 300.000 đồng nhưng bà Ch đã trên 60 tuổi nên được miễn theo quy định tại Điều 12 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.

[4] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ch.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Toà án nhân dân huyện CG đã căn cứ vào khoản 9, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 18, Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ch về việc yêu cầu Tòa án tuyên:

[1.1] Tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền số công chứng 007242, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2011 lập tại Phòng công chứng số 1 Thành phố HCM.

[1.2] Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004383, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2013 lập tại Văn phòng công chứng CG.

[1.3] Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 482404, đối với thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, diện tích 5.597m², tại xã LH, huyện CG, tỉnh LA, do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp cho bà Trần Thị X ngày 03/10/2013.

[1.4] Hủy Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc điều chỉnh Quyết định thu hồi đất số 7799/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của UBND huyện CG.

[1.5] Hủy Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 10/4/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc điều chỉnh Quyết định số 8976/QĐ-UBND ngày 24/10/2016 của UBND huyện CG.

[1.6] Hủy Quyết định số 10681/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện CG, tỉnh LA về việc bổ sung hỗ trợ khác đối với đất nông nghiệp để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu công nghiệp LH 3 do Công ty cổ phần LH đầu tư tại xã LH, huyện CG.

[1.7] Xác định bà Lê Thị Ch là người được nhận tiền đền bù do thửa đất số 1653, tờ bản đồ số 4, tại xã LH, huyện CG, tỉnh LA bị thu hồi.

[2] Về án phí sơ thẩm:

[2.1] Hoàn trả lại cho bà Trần Thị X số tiền 300.000 đồng mà bà X đã tạm nộp theo biên lai thu số 0008744 ngày 31/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh LA.

[2.2] Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Ch các số tiền tạm ứng án phí như sau: Số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002047 ngày 25/02/2020, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002048 ngày 25/02/2020 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002049 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh LA.

[3] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[4] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh