

Bản án số: 155/2024/DS-PT

Ngày: 12/6/2024

V/v: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hủy phần điều chỉnh giấy CN QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hương

Bà Đinh Thị Kiều Lương

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2024/TLPT-DS ngày 10/01/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hủy phần điều chỉnh giấy CN QSD đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 246/2024/QĐ-PT ngày 17/4/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Phí Dương S**, sinh năm: 1987; địa chỉ: **tổ H, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai**. (Có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1990; địa chỉ: **1 đường số A, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh**. (Có mặt)

2. Bị đơn: ông **Lê Tấn T1**, sinh năm: 1989; địa chỉ: **191a/6 khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**. (Vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông **Nguyễn Minh T2**, sinh năm: 1978; địa chỉ: **D, tổ A, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**. (Có mặt)

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

- Ông **Lê Công Đ**, sinh năm: 1993 và chị **Huỳnh Thị Mộng Đ1**, sinh năm: 1992; địa chỉ 191a/6, **khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt)**

- Ông **Nguyễn Anh D**, sinh năm: 1988; địa chỉ: **5 khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt)**

- Bà **Bùi Thị Kim A**, sinh năm: 1994; địa chỉ: **thôn Đ, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt)**

- Ông **Trần Bá T3**, sinh năm: 1957; địa chỉ: **khu phố P, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt)**

- Bà **Hồ Thị Yến T4**, sinh năm: 1991; địa chỉ: **tổ H, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt)**

4. Người làm chứng:

- Ông **Hoàng Công P**, sinh năm 1993, địa chỉ cư trú: **tổ C, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Có mặt)**

- Ông **Hồ Anh T5**, sinh năm 1983, địa chỉ cư trú: 380, **tổ A, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Có mặt)**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/05/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/6/2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/01/2023; biên bản công khai tài liệu chứng cứ; trong quá trình làm việc và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Vào ngày 30/12/2019, ông **Phí Dương S** có ký hợp đồng ủy quyền cho ông **Lê Tấn T1** được công chứng tại **Văn phòng C** theo số chứng thực 013450. Nội dung ủy quyền là ủy quyền toàn bộ về quyền sử dụng đất đối với thửa đất 145, tờ bản đồ số 23, diện tích 10.194m² tại **xã T** theo Giấy chứng nhận QSD đất số CU 163898 do **sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 27/12/2019. Lý do ủy quyền là để đảm bảo cho việc ông **S** vay số tiền 900.000.000 đồng của ông **T1**.

Vì không có khả năng chi trả nên ông **S** đã đồng ý thỏa thuận cầm quyền sử dụng đất của ông cho ông **T1** để vay thêm tiền, với số tiền vay là 2.650.000.000 đồng. Ông **T1** nhiều lần đưa tiền mặt cho ông với tổng số tiền là 1.750.000.000 đồng, cộng với số tiền 900.000.000 đồng ông đã nợ trước đây thì tổng số tiền ông **S** vay của ông **T1** là 2.650.000.000 đồng.

Trước khi lập hợp đồng ủy quyền thì hai bên có thỏa thuận khi nào ông **S** lo được tiền hoặc có người mua đất được giá thì ông **T1** phải hủy hợp đồng ủy quyền để ông **S** bán đất trả lại tiền cho ông **T1**. Nhưng sau khi lập hợp đồng ủy quyền xong thì ông **T1** cắt đứt liên lạc, sau đó qua tìm hiểu thì biết được ông **T1** đã sang nhượng thửa đất trên cho em của ông **T1** là ông **Lê Công Đ**. Vào ngày 11/3/2020, ông có làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án

nhân dân TP. Biên Hòa đề yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền trên. Tuy nhiên, sau đó TAND TP. Biên Hòa đã chuyển đơn về TAND huyện Cẩm Mỹ. Trong quá trình đó ông **D** lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Anh D** và **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C** đã điều chỉnh trong nội dung thay đổi trong giấy chứng nhận QSD đất thửa đất trên được chuyển sang tên cho ông **D** là trong thời gian vụ án đang tranh chấp là trái quy định pháp luật. Sau đó ông **D** lại tiếp tục sang nhượng thửa đất trên cho ông **Trần Bá T3**.

Vì hợp đồng ủy quyền giữa ông **Phí Dương S** và ông **Lê Tấn T1** là hợp đồng giả cách mục đích của hợp đồng là che giấu hợp đồng vay; ông **T1** sau khi nhận tiền sang nhượng không giao cho ông **S** là vi phạm thỏa thuận hợp đồng ủy quyền; giá trị sang nhượng trong hợp đồng sang nhượng do ông **T1** đại diện sang nhượng đất cho ông **Lê Công Đ** thấp hơn nhiều so với giá cả thị trường; giữa ông **T1**, ông **Đ** không có biên bản bàn giao đất sau khi bán chứng tỏ việc sang nhượng đất là giả tạo.

Vì vậy, ông **Phí Dương S** yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng ủy quyền giữa ông **S** và ông **Lê Tấn T1** ngày 30/12/2019; hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **S** (do ông **T1** đại diện) với ông **Lê Công Đ** ngày 17/02/2020 là vô hiệu. Và hủy phần cập nhật chuyển nhượng QSD đất đứng tên ông **Lê Công Đ** trên giấy chứng nhận QSD đất.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Công Đ**, bà **Huỳnh Thị Mộng Đ1** với ông **Nguyễn Anh D**, số công chứng 078, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/4/2020 tại **Văn phòng C1** là vô hiệu. Yêu cầu hủy phần cập nhật chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Anh D** trên giấy chứng nhận QSD đất số CU 163898 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp lần đầu ngày 27/12/2019 theo xác nhận của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện C** ngày 23/5/2020.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Anh D**, bà **Bùi Thị Kim A** với ông **Trần Bá T3**, số công chứng 003866, quyền số 13/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/4/2021 tại **Văn phòng C** là vô hiệu.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, ông **S** bổ sung yêu cầu: trường hợp HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu trên thì ông đề nghị ông **Lê Tấn T1** trả số tiền còn lại sau khi đã sang nhượng đối với thửa đất của ông **S** với số tiền là 2.650.000.000 đồng, căn cứ vào biên bản định giá tài sản.

Tài liệu do nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu của mình: hợp đồng vay tiền giữa ông **T1** và ông **S** (chỉ photo trang 1); 01 vi bằng quay nội dung ghi âm cuộc nói chuyện điện thoại giữa anh **S** và anh **T1**.

* **Bị đơn là ông Lê Tấn T1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T2 trình bày:** vào ngày 30/12/2019, ông **Lê Tấn T1** và ông

Phí Dương S có ký hợp đồng ủy quyền với nội dung ông **S** ủy quyền cho ông **T1** các quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, thế chấp, thế chấp bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho đối với diện tích đất thửa số 145, tờ bản đồ 23, tại **xã T, huyện C** theo giấy chứng nhận QSD đất số CU 163898 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 27/12/2019. Ngoài ra, trong hợp đồng còn quy định bên nhận ủy quyền được toàn quyền nhận tiền chuyển nhượng tài sản và các quyền khác. Thời hạn hợp đồng ủy quyền là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng hoặc hợp đồng hết hiệu lực theo quy định pháp luật.

Việc hai bên ký hợp đồng ủy quyền là hoàn toàn tự nguyện và thực hiện theo đúng quy định pháp luật tại thời điểm ký kết (ông **S** cũng thừa nhận việc tự nguyện này tại đơn khởi kiện). Sau khi được ủy quyền, ông **T1** ký hợp đồng sang nhượng thửa đất trên cho ông **Lê Công Đ**, việc ký hợp đồng chuyển nhượng cũng thực hiện theo quy định pháp luật.

Ông **S** không có cơ sở nào chứng minh cho việc ông **T1** và ông **S** ký hợp đồng ủy quyền là để che giấu hợp đồng vay tiền, vì ông **T1** cho rằng giữa ông **T1** và ông **S** không có ký hợp đồng vay tiền nào, ông **S** không cung cấp được hợp đồng vay tiền mà chỉ có bản chụp từ trong máy nên không rõ hợp đồng vay đó có thật hay không, ông **S** cho rằng vay ông **T1** số tiền 2.650.000.000 đồng nhưng hợp đồng vay ông **S** cung cấp lại vay 1.750.000.000 đồng nên lời khai của ông **S** không có cơ sở. File ghi âm cuộc nói chuyện mà ông **S** cung cấp cũng không phải giọng nói của ông **T1**, ông **T1** xác định chưa bao giờ trao đổi nội dung như nội dung ghi âm do nguyên đơn cung cấp và nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho ý kiến trình bày của mình.

Với những lý do trên, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **S** (do ông **T1** đại diện) với ông **Lê Công Đ** ngày 17/02/2020 là vô hiệu vì ông **T1** thực hiện đúng các quyền trong hợp đồng ủy quyền đã ký kết. Còn đối với các yêu cầu bổ sung là tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **Đ**, bà **Đ1** và ông **D**; giữa ông **D**, bà **A** và ông **T3** thì vì không liên quan đến bị đơn nên bị đơn không có ý kiến. Đối với yêu cầu bổ sung trong trường hợp tất cả các yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 2.650.000.000 đồng, đây là yêu cầu mới phát sinh vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và tòa án cũng chưa thụ lý yêu cầu này nên đề nghị HĐXX không chấp nhận.

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Công Đ và bà Huỳnh Thị Mộng Đ1 trình bày:** vào năm 2020, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 145, tờ bản đồ 23, tại **xã T, huyện C** theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 218, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2020 và ngày 19/02/2020 được **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh**

Đ – **chi nhánh huyện C** cập nhật trong phần điều chỉnh của giấy chứng nhận QSD đất.

Sau đó, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông **Nguyễn Anh D** và ông **D** cũng làm thủ tục và được cập nhật tên người nhận sang nhượng trong giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên vào ngày 23/5/2020.

Việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông **Phí Dương S** do ông **Lê Tấn T1** đại diện theo ủy quyền và sau đó ông bà sang nhượng cho ông **Nguyễn Anh D** là hoàn toàn hợp pháp theo quy định pháp luật. Vì vậy, ông **Lê Công Đ** và bà **Huỳnh Thị Mông Đ2** không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh D trình bày:** việc ông nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng thửa đất hiện các bên đang tranh chấp là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng thì thửa đất không bị cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Vì vậy, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, cũng như phiên tòa xét xử vụ án.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Kim A trình bày:** bà đề nghị được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng, các buổi làm việc của Tòa án, các buổi đối chất, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá... và các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm vụ án trên.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Yến T4 trình bày:** thửa đất đang tranh chấp là thửa 145, tờ bản đồ 23, có diện tích 10.194,2 m², tại **xã T, huyện C** là tài sản chung của bà với ông **Phí Dương S**. Việc ông **S** tự mình đứng ra định đoạt thửa đất trên là xâm phạm đến quyền lợi của bà và vi phạm pháp luật. Vì vậy, bà đề nghị tuyên bố hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất liên quan đến thửa đất trên là vô hiệu và hủy các phần chỉnh lý trong giấy chứng nhận QSD đất.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Bá T3 trình bày:** ông nhận sang nhượng thửa đất số 145, tờ bản đồ 23, tại **xã T** của ông **Nguyễn Anh D** và bà **Bùi Thị Kim A** vào ngày 08/4/2021 đã được công chứng theo quy định nhưng khi làm thủ tục sang tên thì mới biết đất này hiện đang tranh chấp tại Tòa án. Ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và ông **D**, bà **A** là vô hiệu. Ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ đã căn cứ vào Điều 133, 138, 140 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 43, 44 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Căn cứ

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông **Phí Dường S** về việc tuyên bố hợp đồng ủy quyền ngày 30/12/2019 giữa ông **Phí Dường S** và ông **Lê Tấn T1**; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **S** (do ông **T1** đại diện) với ông **Lê Công Đ** ngày 17/02/2020; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lê Công Đ**, bà **Huỳnh Thị Mộng Đ1** với ông **Nguyễn Anh D** ngày 11/4/2020; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Anh D**, bà **Bùi Thị Kim A** với ông **Trần Bá T3** ngày 08/4/2021 là vô hiệu. Và yêu cầu hủy phần cập nhật chuyển nhượng trên giấy chứng nhận QSD đất số CU 163898 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ**, cấp lần đầu ngày 27/12/2019.

2. Dành quyền khởi kiện cho ông **Phí Dường S** đối với ông **Lê Tấn T1** về việc yêu cầu trả tiền sang nhượng QSD đất mà ông **T1** đã thực hiện.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/9/2023, ông **Phí Dường S** có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Ông **Phí Dường S** ký hợp đồng ủy quyền với ông **Lê Tấn T1**, hợp đồng này được ký ngày 30/12/2019 tại **Văn phòng C**, tỉnh Đồng Nai, theo số chứng thực 013450, quyển số 11/TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung ủy quyền là ông **S** ủy quyền cho ông **T1** được quyền thay mặt ông quản lý, sử dụng; cho thuê, thế chấp, thế chấp bảo lãnh; chuyển nhượng, tặng cho đối với tài sản là thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23, tại **xã T** theo giấy chứng nhận QSD đất số CU 163898 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 27/12/2019. Hợp đồng ủy quyền trên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông **S** cho rằng mục đích ký hợp đồng trên để đảm bảo cho việc ông **T1** cho ông vay tiền với tổng số tiền vay là 2.650.000.000 đồng. Để chứng minh cho việc này ông **S** cung cấp cho Tòa án 01 file ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông và ông **T1** thể hiện việc ông đưa ông **T1** giữ sổ đỏ và trong nội dung cuộc ghi âm có nói đến việc ông **T1**

bán đất thì phải báo cho ông và tính toán số tiền vay để trả lại cho ông và 01 bản phô tô ghi nội dung hợp đồng vay tiền và thế chấp tài sản là QSDĐ thửa 145, tờ bản đồ 23, bên cho vay là ông T1 với số tiền 1.750.000.000đ và ông T1 nhận thế chấp tài sản trên.

Tuy nhiên, ông T1 không thừa nhận giữa 02 bên có hợp đồng vay tiền, không thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm mà ông S đã cung cấp tại Tòa.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu tiến hành trưng cầu giám định đoạn ghi âm giữa ông S với ông T1, đề nghị xem xét giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông S và của ông T1. Ông S sẽ cung cấp mẫu giọng nói của mình để Tòa án trưng cầu giám định. Qua các lần mở phiên tòa, thấy có mâu thuẫn về việc thỏa thuận ủy quyền giữa ông S với ông T1 và cần buộc ông T1 phải có nghĩa vụ cung cấp mẫu giọng nói để giám định nhưng ông T1 không có đến phiên tòa mà ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T2 tham gia phiên tòa, sự vắng mặt của ông T1 không có lý do chính đáng để xem xét, làm khó khăn trong việc đánh giá tài liệu, chứng cứ vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông T1 là ông Nguyễn Minh T2 không giải thích được vì sao ông S không tự mình chuyển nhượng đất mà phải ủy quyền cho ông T1 chuyển nhượng. Ông T1 còn cho rằng ông đã đưa cho ông S 1,2 tỷ nên ông S mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng ủy quyền cho ông. Phía bị đơn xác định bản chất của hợp đồng ủy quyền này là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía bị đơn không có tài liệu nào chứng minh việc giao nhận tiền chuyển nhượng, không có việc bàn giao tài sản, các mốc ranh, vị trí đất bị đơn cũng không biết. Đến thời điểm tòa án giải quyết ông S vẫn đang quản lý, canh tác đất.

Ngoài ra, còn có một số người liên quan, người làm chứng biết rõ sự việc ông T1 đứng tên ủy quyền thay ông S nhằm bán tài sản dùm cho ông S và thu lại tiền ông S đã vay nợ trước đó. Ở cấp phúc thẩm có ý kiến, cụ thể: ông S sang tên cho em ruột ông Đ để đứng tên thay và ông Đ chuyển nhượng cho ông Hoàng Công P với giá 4,6 tỷ đồng (Bl 102). Ông P đưa trước 2,6 tỷ đồng cho ông Đ và hẹn đến ngày 09/4/2020 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, do có tranh chấp nên tài sản bị ngăn chặn chuyển nhượng. Từ đó, phát sinh vụ kiện ông Đ đòi lại tiền cọc, hiện đang được Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ thụ lý giải quyết. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cần phải thu thập hồ sơ khởi kiện của ông Đ, cũng như xem xét đưa ông Đ tham gia tố tụng trong vụ án này để đảm bảo quyền lợi cho ông Đ.

Từ những phân tích trên, nhận thấy tại phiên tòa phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới, cần thiết phải thực hiện việc trưng cầu giám định giọng nói của ông S, ông T1. Trường hợp có cơ sở xác định đoạn ghi âm do nguyên đơn

cung cấp là đúng do ông S, ông T1 nói ra phải xem xét toàn diện bản chất vụ án có phải là hợp đồng vay tiền hay là hợp đồng ủy quyền với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không. Cần phải thu thập chứng cứ là hồ sơ khởi kiện của ông Lê Công Đ đang được Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ thụ lý giải quyết để xem xét đảm bảo quyền lợi cho ông Đ, những người có liên quan khác trong vụ án.

Tại cấp phúc thẩm không thể xem xét, đánh giá được nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX phúc thẩm:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn **Phí Dương S**.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của TAND huyện Cẩm Mỹ. Giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Phí Dương S** làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:

[2.1] Hợp đồng ủy quyền giữa ông **Phí Dương S** và ông **Lê Tấn T1**, ký ngày 30/12/2019 tại **Văn phòng C**, tỉnh Đồng Nai, theo số chứng thực 013450, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết trên sự tự nguyện giữa các bên, nội dung ủy quyền là ông **S** ủy quyền cho ông **T1** được quyền thay mặt ông quản lý, sử dụng; cho thuê, thế chấp, bảo lãnh; chuyển nhượng, tặng cho đối với tài sản là thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23, tại **xã T** theo giấy chứng nhận QSD đất số CU 163898 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 27/12/2019. Hợp đồng ủy quyền trên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật.

[2.2] Ông **S** cho rằng mục đích ký hợp đồng trên để đảm bảo cho việc ông **T1** cho ông vay tiền với tổng số tiền vay là 2.650.000.000 đồng. Ông **T1** không thừa nhận giữa 2 bên có hợp đồng vay tiền mà ông **T1** cho rằng ông

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên của ông S. Ông T1 còn cho rằng ông đã đưa cho ông S 1,2 tỷ nên ông S mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập Hợp đồng ủy quyền cho ông. Tuy nhiên, nội dung này không được ông S thừa nhận, ông T1 không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh giữa ông và ông S có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S đã mời 2 người làm chứng là ông Hoàng Công P và ông Hồ Anh T5 đến phiên tòa để trình bày một số nội dung liên quan. Theo đó, ông Hồ Anh T5 cho biết: ông có quen biết với ông Lê Tấn T1 và ông Lê Công Đ do nhà ông ở đối diện nhà ông T1, ông Đ. Bản thân ông làm nghề môi giới nhà đất nên khi ông nghe ông T1 nói có đất muốn bán và ông Hoàng Công P có nhu cầu mua đất thì ông đã giới thiệu cho hai bên gặp nhau. Vào thời điểm trước tết 2019, ông T1, ông P và ông Đ đã xuống thửa đất số 145, tờ bản đồ số 23, xã T để xem đất. Khi tới nói, mọi người không gặp ông S nhưng có gặp mẹ ông S và chính ông T1 đã nói với bà là ông S đang cầm thửa đất này cho ông T1 nên hôm nay ông T1 dắt người xuống xem đất. Nếu bán được đất thì ông T1 sẽ đưa tiền thừa lại cho ông S sau khi đã trừ đi số tiền ông S mượn ông T1. Ông Hoàng Công P xác nhận lời khai trên của ông T5 cũng như lời khai của ông tại cấp sơ thẩm trước đây là hoàn toàn chính xác. Theo đó, ông Hoàng Công P xác nhận: *ông Lê Tấn T1 là người thương lượng với ông về việc sang nhượng đất, nhưng sau đó ông T1 nói để ông Lê Công Đ (là em ruột ông T1) đứng tên, sau đó Đ sẽ đứng ra ký hợp đồng với ông. Khi ký lại hợp đồng với ông Đ thì Hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông T1 tại Văn phòng C2 được hủy ngay sau đó. Ngoài ra, ông P còn cho biết: ông đã đưa trước 2,6 tỷ đồng cho ông Lê Công Đ (là em ruột ông T1) và hẹn đến ngày 09/4/2020 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên đến thời điểm trên, ông Đ bảo là đất đang có tranh chấp và yêu cầu ông đưa thêm 1 tỷ, sau 1 tháng sẽ làm thủ tục sang tên cho ông, ông không đồng ý. Từ đó, ông Đ không trả lại tiền cọc cho ông và hiện ông đang khởi kiện ông Đ tại Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ (b1 102). Tại phiên tòa, ông P cho biết vụ kiện trên giữa ông và ông Đ đã được Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ chuyển cho Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa và ngày 20/6/2024 Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa sẽ đưa vụ án ra xét xử. Ngoài ra, hồ sơ cũng thể hiện: ngày 21/02/2020, ông S đã có đơn gửi UBND huyện C đề nghị các cơ quan chức năng tạm ngưng các quyền sử dụng đất đối với thửa 145. Ngày 11/3/2020, Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa đã nhận được Đơn khởi kiện của ông S về việc “Tranh chấp Hợp đồng ủy quyền” với ông Lê Tấn T1. Điều này thể hiện lời trình bày của ông S phù hợp với lời khai của 2 người làm chứng và một số tài liệu có tại hồ sơ. Để có căn cứ vững chắc, cần thu thập hồ sơ khởi kiện của ông P đối với ông*

T1, ông Đ tại Tòa án nhân dân TP. Biên Hòa cũng như Hợp đồng đặt cọc giữa ông P và ông T1 tại Văn phòng C2.

[2.4] Để chứng minh Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng đất là Hợp đồng giả tạo để nhằm đảm bảo cho việc vay mượn tiền, Ông S cung cấp cho Tòa án: 01 giấy vay tiền (bản photo) và 01 đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông và ông T1 liên quan đến sự việc trên. Ông T1 không thừa nhận vì cho rằng Giấy vay tiền không có bản chính. Đối với đoạn ghi âm thì ông T1 lại không đồng ý cho thu âm giọng nói của mình để tiến hành giám định vì cho rằng trách nhiệm chứng minh là của ông S. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/5/2024, Hội đồng xét xử đã giải thích cho ông Nguyễn Minh T2 là đại diện theo ủy quyền của ông T1 về việc: ông T1 phải có trách nhiệm cung cấp, cho thu âm giọng nói của ông T1 để làm cơ sở giám định giọng nói, nếu ông T1 không hợp tác cho thu âm giọng nói thì Tòa án sẽ mặc định đây chính là giọng nói của ông T1. Hội đồng xét xử đã ngừng phiên tòa để ông S mời người làm chứng và yêu cầu ông T2 về trao đổi với ông T1, yêu cầu ông T1 có mặt tại phiên tòa để đối chất với người làm chứng cũng như cho thu âm giọng nói để giám định nếu cần thiết. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 27/5/2024 và tại phiên tòa ngày hôm nay thì ông T1 đều vắng mặt với lý do “bận rộn nên không thể có mặt”.

[2.5] Tại cấp phúc thẩm, ông S có Đơn yêu cầu cho giám định giọng nói của chính ông trong đoạn băng ghi âm mà ông cung cấp cho Tòa án. Xét thấy yêu cầu của ông S là có cơ sở vì trong Văn bản ý kiến ngày 20/9/2023 ông T1 cho rằng: “Có thể ông S lấy đoạn ghi âm mà tôi trao đổi với người khác về một vụ việc khác để cung cấp cho Tòa án. Nghĩa là giọng nói trong file ghi âm mà ông S cho rằng là giọng nói của mình thì thực tế không phải là của ông S... có thể nguyên đơn đã cố tình tác động để làm mất tính toàn vẹn của bản ghi âm...” (bl 347). Như vậy, cần thiết phải cho tiến hành giám định để xác định giọng nói trong đoạn ghi âm có phải là của ông S hay không? Có dấu hiệu tác động làm mất tính toàn vẹn của bản ghi âm hay không?

[2.6] Trong trường hợp có đủ cơ sở để xác định Hợp đồng ủy quyền giữa ông S và ông T1 là giả tạo thì việc ông S yêu cầu ông T1 trả lại số tiền chuyển nhượng đất cũng chỉ là giải quyết hậu quả do Hợp đồng vô hiệu (các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, không trả lại được bằng hiện vật thì trả lại bằng tiền) mà không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần thiết phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thẩm quyền

[3] Về án phí phúc thẩm: do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí ông Phí Dường S đã nộp

tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ sẽ được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thẩm quyền.

2. Về án phí: nghĩa vụ chịu án phí sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ
- Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Lệ Trang