

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 11/2025/DS-GĐT

Ngày 03/4/2025

V/v “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
ủy quyền vô hiệu và đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường và ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu và đòi tài sản*”; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C; địa chỉ: số B đường P, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Đức T, sinh năm: 1964; Địa chỉ: A L, quận C, thành phố Đà Nẵng; (*theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/7/2021*).

Bị đơn: bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: số D T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: B T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

2. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ; Địa chỉ: Tầng A Tòa nhà T hành chính, số B T, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông Lê Đức T, sinh năm: 1964; địa chỉ: A L, quận C, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trình bày tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C có nhà và đất tại thửa đất số 928 tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 526399 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 02510.QSĐĐ/9884/QĐ-UB ngày 19/8/2003 do UBND huyện H cấp. Nhà và đất trên thuộc diện giải tỏa dự án mở rộng khu công nghiệp H. Ngày 16/6/2009, bà H và ông C được cấp Phiếu đăng ký đất tái định cư tại khu tái định cư H, giá trị đền bù 29.984.900 đồng và được cấp phiếu phân lô đất số 52, đường 5,5m, theo diện hộ chính tại khu tái định cư H. Được bố trí theo QĐ số 2010/QĐUBND ngày 16/3/2009.

Ngày 14/8/2007, bà H có ủy quyền cho bà T1 với nội dung thay mặt bà giải quyết các vấn đề liên quan đến đất và tài sản trên đất của khu đất trên. Trên cơ sở ủy quyền trên, bà T1 đã nhận tiền đền bù của bà H và tại Bản án số 10/2018/HNGĐ-PT ngày 09/5/2018 của TAND thành phố Đà Nẵng đã buộc bà T1 phải trả lại cho bà H số tiền trên.

Ngày 21/8/2017, bà T1 đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTsl35280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 cho bà H và ông C tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4, địa chỉ: Lô E phân khu B Khu tái định cư H, thôn A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Sau đó, bà H và ông C khởi kiện bà T1 tại TAND quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; qua nhiều thời gian giải quyết bà H và ông C phải rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án, hướng dẫn bà H và ông C kiện lại. Để hoàn thiện thủ tục kiện lại bà H và ông C đã kiến nghị và Ban giải phóng mặt bằng huyện H đã trả lời tại Công văn số: 912/BGPMB ngày 17/12/2020; đồng thời sự việc này đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Đối với, Giấy ủy quyền ngày 14/8/2007 Ủy ban nhân dân phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng: Theo quy định tại Điều 563 Bộ luật dân sự 2015 thì *“Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền”* Ngoài việc theo giấy ủy quyền nêu trên thì bà H, ông C và bà T1 không có thỏa thuận nào khác. Vì vậy, việc ủy quyền này hết thời hạn.

Hiện bà T1 đang quản lý, sử dụng thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4 và giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CK117870, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CTsl35280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 cho bà H và ông C. Bà H và ông C đã nhiều lần yêu cầu bà T1 trả lại thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4 cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhưng bà T1 không chịu trả vì cho rằng đây là đất chung của ông T và bà T1. Tuy nhiên, tại Bản án số: 10/2018/HNGĐ-PT ngày 09/5/2018 của TAND TP Đà Nẵng thì bà T1 xác nhận đây không phải là tài sản chung của ông T và bà T1. Vì vậy, bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C yêu cầu Tòa án:

Tuyên Giấy ủy quyền giữa bà Lê Thị Xuân H và bà Nguyễn Thị T1 được Ủy ban nhân dân phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 14/8/2007 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà H, ông C thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4 và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CTsl35280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 cho bà H, ông C.

Trường hợp bà T1 không trả lại thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4 và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H, ông C hoặc bà T1 báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kính đề nghị Tòa tuyên cho bà H, ông C được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đứng tên lô đất trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Vào khoảng tháng 10 năm 2002, bà T1 có mua của hộ ông Huỳnh M diện tích đất 442m² trong thửa đất thổ cư tại thửa 554, tờ bản đồ 19, địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng với số tiền khoảng 10.000.000 đồng. Mọi giao dịch mua bán, nhận tiền đều thông qua con ông M là ông Huỳnh T2; sự việc này cũng được ông M, bà N1 (vợ ông M) đều đã chết, bà P (vợ ông T2) chứng kiến. Ông T2 đã làm giấy xác nhận cho bà T1 ngày 20.11.2018. Ông T2 đưa cho bà T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 245067 do UBND huyện H cấp ngày 06.12.1996 để làm thủ tục. Bà T1 đã nhờ bà Nguyễn Thị Thanh N, bà Lê Thị Xuân H và ông Nguyễn Khắc P đứng tên nên ngày 28.7.2003, đã đăng ký biến động cho bà N, bà H và ông P mỗi người 144 m². Việc thỏa thuận, nhờ đứng tên hộ giữa tôi và bà H không có văn bản, giấy tờ gì, tuy nhiên có sự chứng kiến của 2 người bà N và ông P.

Ngày 19.8.2003, UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N (thửa đất 926, tờ bản đồ 99 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 02506 QSDĐ/9861/QĐ-UB), bà H (thửa đất 928, tờ bản đồ 29 có sổ vào sổ cấp giấy

chứng nhận 02510 QSDĐ/9884/QĐ-UB) và ông P (thửa đất 927, tờ bản đồ 29 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02509 QSDĐ/9886/QĐ-UB).

Năm 2007, thành phố có chủ trương quy hoạch và thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất. Bà N, bà H và ông P đã thông báo và tự nguyện làm giấy ủy quyền cho bà T1 để liên hệ Ban giải tỏa, đền bù nhận tiền, bàn giao mặt bằng và Phiếu báo được bố trí 01 lô đất tái định cư và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Lô E phân khu B Khu tái định cư H, thôn A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng khi bà T1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính pháp luật ban hành. Trong quá trình bà T1 thực hiện chủ trương của thành phố về các nghĩa vụ tài chính thì bà T1 nộp đầy đủ, được cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870 ngày 11.8.2017.

Bà N và ông P đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà họ đứng tên cho bà Nguyễn Thị Tuyết . Riêng bà H không chịu sang tên trả cho bà T1. Vì quá tin tưởng bà H nên không có giấy tờ gì thỏa thuận. Hiện tại, bà T1 đang giữ bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 cho bà H và ông C.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 52 phân khu B2.4 khu tái định cư H, thành phố Đà Nẵng) đứng tên bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà T1 tại thửa đất số 52 nêu trên.

Nguồn gốc tiền để mua thửa đất nói trên: Vào năm 2003, bà T1 được bố mẹ bà T1 là ông Nguyễn Khắc V (sinh năm 1943; thường trú tại TDP số F M, phường M, quận N, Hà Nội) và bà Nguyễn Thị T3 (sinh năm 1945) gửi tiền vào cho bà T1 để bà T1 mua đất. Bà T1 đã mua một mảnh đất tại huyện H, thành phố Đà Nẵng. Sau đó chia làm ba lô đất, bà T1 có nhờ bà Lê Thị Xuân H (sinh năm 1968; hiện trú tại phường A, quận T, Đà Nẵng) đứng tên giúp bà T1 một lô trong số ba lô đất đó, lô đất số 52, phân khu B khu tái định cư H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Vì số tiền trên là bố mẹ bà T1 cho riêng bà T1 để bà T1 mua lô đất trên. Vì vậy, bà Nguyễn Thị T1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1.

Theo nội dung tại bản tự khai và trình bày tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức T thể hiện:

Thửa đất số 52 nêu trên là tài sản của bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C, không phải tài sản chung của ông Lê Đức T và bà Nguyễn Thị Tuyết .

Theo nội dung tại Công văn phúc đáp số: 4466/CNHV-ĐKCGCN ngày 07/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện H, thành phố Đà Nẵng thể hiện:

Nguồn gốc đất của bà Lê Thị Xuân H do nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 554, tờ bản đồ số 19 của ông Huỳnh M diện tích 144m² và được UBND huyện H ban hành Quyết định số 9884/QĐ-UB ngày 19/8/2003 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X526399 cho bà Lê Thị Xuân H tại thửa đất số 928, tờ bản đồ số 29, diện tích 144m² đất ở.

Sau đó thửa đất trên của bà Lê Thị Xuân H thuộc diện giải tỏa dự án Khu công nghiệp H mở rộng, được bố trí một lô chính lô đất số 52 khu B tại khu tái định cư H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Hồ sơ bố trí tái định cư do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng xác lập và nộp hồ sơ. Theo hồ sơ thì bà Lê Thị Xuân H có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T1 (sinh năm 1973, CMND số 201465716) được UBND phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 14/8/2007 với nội dung “*Thay mặt bà Lê Thị Xuân H giải quyết các vấn đề liên quan đến đất và tài sản trên đất khu đất trên như: Xác nhận phân giải tỏa, nhận tiền đền bù, hỗ trợ đất tái định cư, thanh toán tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quản lý, sở hữu lô đất tái định cư*”. Hồ sơ được chuyển đến phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H kiểm tra tham mưu, trình UBND huyện H ban hành Quyết định số 2029/QĐ-UBND ngày 03/8/2017 giao lô đất trên cho ông Vũ Thành C và bà Lê Thị Xuân H sử dụng vào mục đích đất ở tại nông thôn với diện tích 90m².

Sau khi có quyết định giao đất nêu trên, Chi nhánh xác lập hồ sơ trình Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117870 cấp ngày 11/8/2017, số vào sổ cấp GCN: CTs 135280 đứng tên ông Vũ Thành C và bà Lê Thị Xuân H.

Việc thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117870 như nêu trên đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 255 và Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 167; Điều 203 của Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện V/v “*Tuyên bố Giấy ủy quyền giữa bà Lê Thị Xuân H và bà Nguyễn Thị T1 được Ủy ban nhân dân phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 14/8/2007 vô hiệu*” của bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4, địa chỉ Lô E khu b2-4, khu tái định cư H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và bản gốc Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs 135280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 đối với việc “*Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Công nhận thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4; địa chỉ Lô E khu B, khu tái định cư H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs 135280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 là của bà Nguyễn Thị Tuyết .

Bà Nguyễn Thị T1 được liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biên động đối với thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25 tháng 12 năm 2023 và ngày 27 tháng 12 năm 2023, bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C có Đơn kháng cáo, với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên không đúng, gây ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ hợp pháp của của bà H, ông C. Yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà H, ông C; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Tuyết .

- *Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 16/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

Các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 165, 227, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166, Điều 168, 569 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166; Điều 203 của Luật đất đai 2013;

Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12

năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C đối với bà Nguyễn Thị Tuyết .

Tuyên chấm dứt việc ủy quyền của bà Lê Thị Xuân H cho bà Nguyễn Thị T1 theo Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng chứng thực ngày 14/8/2007.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành Công Q sử dụng; đối với Thửa đất số 52, tờ bản đồ số B2-4, địa chỉ Lô E khu B, Khu tái định cư H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CTs 135280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 đứng tên bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 đối với bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs135280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 và công nhận quyền sử dụng thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4, địa chỉ Lô E khu B, Khu tái định cư H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng là của bà Nguyễn Thị Tuyết .

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 23/10/2024, bà Nguyễn Thị T1 có Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp Cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp Cao Tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng theo hướng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST ngày 12 tháng

12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về nguồn gốc đất: Diện tích đất 442m² trong thửa đất thổ cư tại thửa 554, tờ bản đồ 19, địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc của hộ ông Huỳnh M và bà Trần Thị N1.

Năm 2002, ông Huỳnh M chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà T1 một phần thửa đất trên, theo Giấy xác nhận ngày 12/8/2015 (BL 268) Giấy xác nhận ngày 20/11/2018 (BL 108) của ông Huỳnh T2 là con ông M và Biên bản xác minh ngày 04/4/2022 (BL 319).

Diện tích đất 442m² nêu trên được tách thành 03 thửa và được UBND huyện H cấp GCNQSD đất ngày 19/8/2003, bao gồm: Thửa đất 926, đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh N, thửa đất số 928 đứng tên bà Lê Thị Xuân H và thửa đất số 927 đứng tên ông Nguyễn Khắc P.

Năm 2007, thành phố Đà Nẵng có chủ trương quy hoạch và thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất, theo đó bà N, ông P, bà H được nhận tiền giải tỏa đền bù và được cấp mỗi người một lô tái định cư.

Bà H được bố trí cấp 01 lô tái định cư tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số B2-4, địa chỉ: Lô E phân khu B Khu tái định cư H, thôn A, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTsl35280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 cho bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Vũ Thành C trình bày: Cách đây gần 20 năm, tôi có nghe vợ tôi nói rằng có nhờ anh T mua lô đất tại xã H, huyện H nên tôi đã giao toàn quyền cho vợ tôi thực hiện tất cả các thủ tục mua đất nên tôi không biết những vấn đề cụ thể việc mua đất như thế nào. Bà Lê Thị Xuân H trình bày bà không nhớ mua đất từ thời điểm nào, không nhớ giá bao nhiêu vì chúng tôi giao cho anh T trực tiếp làm; không biết nguồn gốc đất mua của ai, số tiền bao nhiêu, không biết phải nộp số tiền sử dụng đất là bao nhiêu và cũng không đưa số tiền 40.500.000đ để bà T1 đi nộp tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng (BL 284, 511).

Mặt khác, bà Lê Thị Xuân H đã lập Giấy ủy quyền ngày 14/8/2007 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T1 với dung *“Thay mặt tôi giải quyết các vấn đề liên quan đến đất và tài sản trên đất như: xác nhận phần giải tỏa, nhận tiền đền bù, hỗ trợ, đất tái định cư, thanh toán tiền và nhận giấy chứng nhận QSDĐ. Quản lý sở hữu lô đất tái định cư”*.

Trên cơ sở giấy ủy quyền ngày 14/8/2007, bà T1 đã thay mặt bà H nhận tiền đền bù số tiền 29.984.900đ tại Ban giải tỏa đền bù các dự án đầu tư, xây dựng Đà Nẵng, nộp tiền sử dụng đất tại Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng với số tiền 40.500.000đ, nhận bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất.

Các bên đều thừa nhận thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4, do bà T1 quản lý, sử dụng và bà T1 cũng đang giữ bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 52 nêu trên. Ngoài việc đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C không đưa ra được chứng cứ thể hiện việc tạo lập nên tài sản này.

Như vậy, bản chất của giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như giấy ủy quyền ngày 14/8/2007 là vợ chồng bà T1 nhờ bà H (*em ruột ông T*) đứng tên giùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm được nhận hỗ trợ đền bù và nhận đất tái định cư. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Đức T xác định thửa đất số 52 là tài sản của vợ chồng bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C chứ không phải là tài sản chung ông và bà T1 có trong thời kỳ hôn nhân (BL 457); đồng thời, quá trình giải quyết ly hôn, tranh chấp chia tài sản chung và nợ chung cả ông T và bà T1 đều không yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 52 nêu trên.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thửa đất số 52 nêu trên là của bà Nguyễn Thị Tuyết . Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C thửa đất số 52 nêu trên và bản gốc Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs 135280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 là có căn cứ.

Về Giấy ủy quyền ngày 14/8/2007, giữa bên ủy quyền là bà Lê Thị Xuân H và bên nhận ủy quyền bà Nguyễn Thị T1 được chứng thực tại UBND phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng, thì thấy:

Vào năm 2007, thửa đất 928 tờ bản đồ 29 diện tích 144m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X526399 do UBND huyện H cấp cho bà Lê Thị Xuân H thuộc diện giải tỏa dự án Khu Công nghiệp H mở rộng.

Bà Lê Thị Xuân H đã lập Giấy ủy quyền ngày 14/8/2007 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T1 với dung “*Thay mặt tôi giải quyết các vấn đề liên quan đến đất và tài sản trên đất như: xác nhận phân giải tỏa, nhận tiền đền bù, hỗ trợ, đất tái định cư, thanh toán tiền và nhận giấy chứng nhận QSDĐ. Quản lý sở hữu lô đất tái định cư*”.

Trên cơ sở giấy ủy quyền ngày 14/8/2007, bà Nguyễn Thị T1 đã liên hệ các cơ quan chức năng để nộp hồ sơ nhận đất tái định cư, nhận tiền hỗ trợ đền bù, nộp tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành các thủ tục tại Ban giải tỏa đền bù thì bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C được bố trí cấp 01 lô tái định cư tại thửa đất số 52 nêu trên.

Ngày 21/8/2017, bà T1 đã nhận Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CKU7870. Giấy ủy quyền này được lập trên cơ sở tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội, tại thời điểm lập ủy quyền các bên đều có năng lực trách nhiệm dân sự và đã được chứng thực của UBND phường A, quận T. Sau khi được ủy quyền bà Nguyễn Thị T1 đã thực hiện các công việc được ủy quyền, do đó giấy ủy quyền ngày 14/8/2007 đương nhiên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, việc bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C yêu cầu tuyên bố Giấy ủy quyền ngày 14/8/2007 vô hiệu là không có căn cứ.

Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C đối với bà Nguyễn Thị Tuyết . Tuyên chấm dứt việc ủy quyền ngày 14/8/2007. Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành Công Q sử dụng; đối với Thửa đất số 52, tờ bản đồ số B2-4, địa chỉ Lô E khu B, Khu tái định cư H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CTs 135280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 đứng tên bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *tuyên bố Giấy ủy quyền ngày 14/8/2007 vô hiệu* của bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C thửa đất số 52 tờ bản đồ số B2-4, địa chỉ Lô E khu b2-4, khu tái định cư H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng và bản gốc Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK117870, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs 135280 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 11/8/2017 là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tính công sức đứng tên dùm cho bà Lê Thị Xuân H, ông Vũ Thành C là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H, ông C; do đó cần hủy bản án sơ thẩm, phúc thẩm để giải quyết lại, đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng theo hướng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 16/7/2024 của

Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật..

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 03/3/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ bản án phúc thẩm số 130/2024/DS-PT ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đối với vụ án “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng ủy quyền vô hiệu và đòi tài sản*” giữa nguyên đơn bà Lê Thị Xuân H và ông Vũ Thành C với bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào