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

Bản án số: 158/2024/DS-PT
Ngày: 27-3-2024
Về việc "yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Trần Thị Thanh Thúy

ông Trần Tấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 20 và 27 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 82/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc *"yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy quyết định cá biệt"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lê Thị B, sinh năm: 1962;

2. Ông Trần Văn T, sinh năm: 1990;

3. Ông Trần Hữu T1, sinh năm: 2001;

Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1972; địa chỉ: ấp B, xã H, huyện Đ,

tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1959; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà Nguyễn Thị H: ông Thái Hoàng D – Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

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

1. Ông Trần Thanh T2, sinh năm: 1974;

2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1969;

3. Bà Trương Thị A, sinh năm: 1966;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Bùi Thị T3, sinh năm: 1957;

5. Ông Phạm Ngọc A1, sinh năm: 1952;

Cùng địa chỉ: ấp G, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Văn phòng công chứng Võ Văn N (đồng thời kế thừa quyền, nghĩa vụ của Phòng C, tỉnh Long An); địa chỉ trụ sở: khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn N – Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, bà Lê Thị B.

(Bà Lê Thị B, ông Trần Hữu T1 có mặt. Ông Thái Hoàng D có mặt tại phiên tòa ngày 19/3/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/3/2024 và khi Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên án vào ngày 27/3/2024. Ông Nguyễn Văn L có mặt tại phiên tòa ngày 19 và 20/3/2024, vắng mặt khi Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên án vào ngày 27/3/2024. Các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 8 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị B trình bày:

Qua môi giới, bà có vay số tiền 20.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị H, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 10%/tháng. Việc vay nợ có viết "Giấy mượn tiền" ghi ngày 04/6/2016. Để đảm bảo cho khoản vay, bà H yêu cầu vợ chồng bà ký hợp đồng ủy quyền số 6173, quyển 13/TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 11/8/2016 tại Phòng C tỉnh Long An, ủy quyền cho bà H được quản lý, sử dụng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 18, diện tích 326m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Vợ chồng bà đã trả tiền lãi cho bà H được 06 tháng, do không liên lạc được với bà H nên không trả lãi nữa. Việc trả lãi không lập biên nhận. Đến tháng 9/2019, bà tìm gặp được bà H để xin chuộc lại giấy tờ đất thì được biết bà H đã bán đất cho người khác. Ông Trần Văn T4 đã chết vào tháng 5/2020, nên bà Lê Thị B và các đồng thừa kế khác của ông T4 là ông Trần Văn T, ông Trần Hữu T1 cùng khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà Lê Thị B và ông Trần Văn T4 với bà Nguyễn Thị H số công chứng 6173, quyển số 13/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 11/8/2016 tại Phòng C tỉnh Long An.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Lê Thị B và ông Trần Văn T4 do bà Nguyễn Thị H làm người đại diện với ông Nguyễn Văn V số công chứng 5917, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 16/6/2017 tại Phòng C tỉnh Long An.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A với ông Trần Thanh T2 số công chứng 2812, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 12/5/2018 tại Văn phòng C1.

- Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A (do ông Trần Thanh T2 làm người đại diện) với bà Bùi Thị T3 số công chứng 8689, quyển số 18/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 07/11/2018 tại Văn phòng C1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A (do ông Trần Thanh T2 làm người đại diện, bà Bùi Thị T3 là người đại diện của ông T2) với ông Phạm Ngọc A1 số công chứng 9657, quyển số 20/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 10/12/2018 tại Văn phòng C1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Văn V.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Phạm Ngọc A1

Bà Lê Thị B đồng ý trả lại 20.000.000 đồng đã vay cho bà Nguyễn Thị H.

Các nguyên đơn, ông Trần Văn T, ông Trần Hữu T1 thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B.

Bị đơn, bà Nguyễn Thị H do ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B và ông Trần Văn T4 thửa đất số 305, tờ bản đồ số 18, diện tích 326m^2, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An bằng hợp đồng ủy quyền số 6173, quyển số 13/TP/CC-SCC HĐGD ký ngày 11/8/2016 tại Phòng C tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng.

Đến ngày 16/6/2017, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 305 cho ông Nguyễn Văn V. Sau đó, ông V chuyển nhượng thửa đất trên cho nhiều người khác.

Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì việc chuyển nhượng giữa bà H với vợ chồng bà Lê Thị B và ông Trần Văn T4 là đúng quy định pháp luật và việc giao nhận đất đã được thực hiện xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Trần Thanh T2 có văn bản trình bày ý kiến: do nhận thấy ông Nguyễn Văn V đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ngày 12/5/2018, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 305 dưới hình thức hợp đồng ủy quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn V. Số tiền chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Đến ngày 10/12/2018, ông chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị T3 cũng dưới hình thức hợp đồng ủy quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Việc bà B với bà H trước đây ký kết hợp đồng như thế nào thì ông không rõ. Vì vậy, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Phạm Ngọc A1 *và bà Bùi Thị T3 thống nhất trình bày:* năm 2018, ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 305 từ ông Trần Thanh T2 với giá 240.000.000 đồng và chỉ biết ông T2. Do vậy, ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B.

Văn phòng công chứng Võ Văn N có văn bản trình bày ý kiến: khi tiến hành công chứng hợp đồng, các bên trong hợp đồng đã xuất trình đầy đủ giấy tờ cần thiết; đã nghe công chứng viên giải thích rõ về nội dung của hợp đồng và đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Vì vậy, các hợp đồng công chứng nêu trên đều đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

"1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B, ông Trần Văn T, ông Trần Hữu T1 về việc tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị H, liên quan đến thửa 305, tờ bản đồ số 18, xã T, Đ, Long An.

T5, các văn bản công chứng sau đây có hiệu lực:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi (bà Lê Thị B và ông Trần Văn T4) do bà Nguyễn Thị H làm người đại diện với ông Nguyễn Văn V số công chứng 5917, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 16/06/2017 tại Phòng C tỉnh Long An.

+ Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A với ông Trần Thanh T2 số công chứng 2812, quyển số 06/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 12/05/2018 tại Văn phòng C1.

+ Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A (do ông Trần Thanh T2 làm người đại diện) với bà Bùi Thị T3 số công chứng 8689, quyển số 18/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 07/11/2018 tại Văn phòng C1.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A (do ông Trần Thanh T2 làm người đại diện, bà Bùi Thị T3 là người đại diện của ông T2) với bà Phạm Ngọc A1 số công chứng 9657, quyển số 20/TP/CC-SCC/HĐGD, ký ngày 10/12/2018 tại Văn phòng C1.

Ông Phạm Ngọc A1 *và bà Nguyễn Thị T6 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 326m^2 thuộc thửa số 305, tờ bản đồ số 18, xã T, Đ, Long An; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phạm Ngọc Ấ đứng tên."*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2023, nguyên đơn bà Lê Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Lê Thị B trình bày: việc bà ký tên ủy quyền cho bà H để làm tin đảm bảo cho việc vay của bà H số tiền 20.000.000 đồng. Bà đã đóng tiền lãi cho bà H đến hết năm 2017 bằng cách đưa tiền trực tiếp hoặc đưa thẻ lương con của bà cho bà H đi rút tiền. Căn nhà bà đang ở được xây dựng năm 2010, đến năm 2016 bà mới vay tiền của bà H. Bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 305 cho bà H và cũng không có việc bán đường đi vào thửa 305 có chiều ngang 4m, vì bà đã cất nhà gần hết chiều ngang thửa đất nên không còn phần đất trống nào rộng 4m. Thửa 305 có vị trí ở phía sau căn nhà hiện hữu của bà và không có lối đi vào; thực tế cũng không có việc giao nhận đất thửa 305 mà từ trước tới nay đất vẫn do bên gia đình bà quản lý, trồng chuối, đất trũng thấp do vợ chồng bà đào lấy đất đắp nền nhà. Bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, bà đồng ý trả lại tiền vay cho bà H.

Ông Nguyễn Văn L trình bày: bà H không biết lối đi 4m thuộc thửa đất nào nhưng bà H mua đất của bà B và lối đi với giá tổng cộng là 80.000.000 đồng. Bà H nhận đất xong. Việc giao nhận tiền do hai bên tự thực hiện nhưng không có biên bản giao nhận đất và tiền.

Ông Thái Hoàng D là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, bà Nguyễn Thị H trình bày: bà B cho rằng vay của bà H số tiền 20.000.000 đồng nên ký ủy quyền làm tin là không có căn cứ, vì có 02 văn bản là hợp đồng ủy quyền ngày 11/8/2016 và giấy vay ngày 04/6/2016, nghĩa là việc ủy quyền và việc vay tiền không

diễn ra cùng một lúc. Kiểm sát viên cho rằng ông L trình bày tại phiên tòa sơ thẩm là từ việc bà B vay tiền chuyển sang chuyển nhượng đất là không chính xác diễn biến phiên tòa sơ thẩm, vì bản án sơ thẩm không có ghi nội dung này. Trong giấy vay tiền có thể hiện người làm chứng tên Lê Trung H1, nhưng bà B không cung cấp được thông tin về người làm chứng cho Tòa án. Giá trị chuyển nhượng vào năm 2015 là 80.000.000 đồng là không tương xứng với đất ao đìa, mà phải bao gồm cả lối đi 4m vì thửa 305 không có lối đi. Sở dĩ bà H bán cho ông V cũng với giá 80.000.000 đồng bằng với giá mua đất của bà B, vì không ai mua. Bà H không giữ "đơn thỏa thuận" mà chứng cứ này do ông A1 là người mua sau cùng cung cấp, chứng tỏ là có việc bán kèm theo lối đi. Bà B xác định yêu cầu khởi kiện là hủy hợp đồng ủy quyền và các hợp đồng chuyển nhượng, không phải yêu cầu vô hiệu hợp đồng nên hậu quả pháp lý là khác nhau. Bà B không có chứng cứ chứng minh có việc vay tiền, nên đề nghị bác kháng cáo của bà B, giữ y bản án sơ thẩm. Trong trường hợp có căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu thì bà H cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Lê Thị B đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về kháng cáo của bà Lê Thị B:

Theo đơn khởi kiện của bà B, ông T và ông T1, thì người bị kiện trong vụ án này không phải là Văn phòng công chứng và phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu hủy quyết định cấp giấy, mà chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp qua các giao dịch dân sự. Ngoài ra, nguyên đơn không phải là một trong các bên tham gia trong các giao dịch dân sự giữa ông V, ông T2, bà T6, ông A1, nên không có quyền yêu cầu hủy giao dịch mà chỉ có thể tranh chấp yêu cầu vô hiệu các giao dịch trên. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là "tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Bà Lê Thị B cho rằng, hợp đồng ủy quyền sử dụng đất thửa 305 giữa vợ chồng bà Lê Thị B và ông Trần Văn T4 với bà Nguyễn Thị H ký ngày 11/8/2016 là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tiền và cung cấp chứng cứ là Giấy mượn tiền (viết tay) ngày 04/6/2016, có nội dung bà B có mượn bà H số tiền 20.000.000 đồng và thế chấp thửa đất trên, thời hạn là 3 tháng *(từ ngày 04/6/2016 đến ngày 04/9/2016)*. Bà B cho rằng đã đóng lãi được 06 tháng. Đại diện của bà H không thừa nhận bà H có nhận lãi, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đã thừa nhận giữa bà B và bà H có việc ký hợp đồng vay rồi chuyển qua hợp đồng chuyển nhượng. Đại diện bị đơn còn cho rằng bị đơn nhận chuyển nhượng giá 80.000.000 đồng nhưng không cung cấp được giấy tờ

thể hiện có giao số tiền này. Bà B không thừa nhận có việc chuyển nhượng, không giao đất cho ai và cũng không thấy ai đến coi mua đất. Theo nội dung biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/11/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm, hiện trạng trên đất có khoảng 10 bụi chuối do gia đình bà B trồng. Việc ký hợp đồng ủy quyền vào ngày 11/8/2016 là trong thời hạn của hợp đồng vay. Như vậy, việc bị đơn cho rằng có sự chuyển hóa từ hợp đồng vay sang hợp đồng chuyển nhượng thông qua hình thức nhận ủy quyền thì phải chứng minh.

Nguyên đơn và đại diện của bị đơn đều thừa nhận thửa 305 nằm ở phía sau nhà của bà B và bị vây bọc bởi các thửa đất khác. Đại diện bị đơn đưa ra chứng cứ là "Đơn thỏa thuận" ngày 11/8/2016 để cho rằng bà B, ông T4 có bán cho bà H một phần đất 4m x 30m = 120m^2 làm lối đi vào thửa 305, nên xác định giá trị chuyển nhượng 80.000.000 đồng là đã bao gồm tiền mua thửa 305 chung với phần đường đi trên, đồng thời khi bà H chuyển nhượng đất lại cho ông V thì bao gồm cả phần lối đi này. Bà B trình bày căn nhà bà đã xây dựng từ năm 2010 và xây gần hết chiều ngang đất chỉ còn dư lại hơn 1m ngang nên không thể có việc bà bán lại cho bà H phần đất có chiều ngang 4m, để làm lối đi vào thửa 305. Xét thấy, lời trình bày của các bên đương sự có nhiều mâu thuẫn, khi giải quyết vụ án này thì không thể tách để giải quyết riêng phần chuyển nhượng 120m^2 đất mà bị đơn cho là mua chung thửa 305 để làm lối đi. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện đối với chứng cứ là "Đơn thỏa thuận" ngày 11/8/2016 do bị đơn cung cấp, chưa làm rõ phần diện tích 120m^2 này nằm ở vị trí nào, số thửa đất, giá bao nhiêu, bà B đã giao cho bà H phần lối đi này chưa? ... khi chuyển nhượng thửa 305 cho những người sau đó thì có chuyển nhượng luôn cả phần lối đi này hay không? Tòa sơ thẩm cũng không đánh giá việc trồng chuối trên thửa 305 từ khi nào để xác định các bên khi chuyển nhượng đã giao nhận đất xong chưa? ý kiến của các bên liên quan đến các tài sản là cây trồng có trên đất; nếu có căn cứ cho rằng các giao dịch sau là hợp pháp, thì ông Phạm Ngọc A1 có yêu cầu được giao đất hay không vì thực tế hiện nay đất do bà B đang trực tiếp quản lý.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Lê Thị B thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: ông Võ Văn N là người đại diện của Văn phòng công chứng Võ Văn N và ông Phạm Ngọc A1 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Thái Hoàng D có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/3/2024; ông Trần Văn T, ông Trần Thanh T2, ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A, bà Bùi Thị T3 vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án. Ông Nguyễn Văn L, đã được thông báo về thời gian, địa điểm tuyên án nhưng vẫn vắng mặt, nên căn cứ khoản 4 Điều 264 và Điều 307 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành việc tuyên án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bà Lê Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[4] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các giao dịch đang có tranh chấp được xác lập ngày 04/6/2016, ngày 11/8/2016, từ tháng 6 năm 2017 đến năm 2018. Do đó, cần căn cứ pháp luật về đất đai và dân sự đang có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch để giải quyết vụ án, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, năm 2015; Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

[5] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà B, ông T1, ông T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà B, ông T4 cho bà H và hủy các hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 305. Tuy nhiên, bà B, ông T4, ông T1, ông T không phải là một bên trong các giao dịch liên quan đến thửa 305 phát sinh sau đó giữa ông V và ông T2; ông T2 và bà T3; ông T2 và ông A1, nên căn cứ Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà B, ông T1 và ông T không có quyền khởi kiện để yêu cầu hủy các giao dịch này. Bà B không cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật, mà trình bày căn cứ để bà và các con khởi kiện, là do việc ủy quyền ngày 11/8/2016 từ bà B, ông T4 cho bà H thực chất để đảm bảo cho việc vay nợ. Như vậy, bản chất tranh chấp của bà B là tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Do đó, cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: *"tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét nội dung kháng cáo của bà Lê Thị B:

[6.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, vợ chồng bà Lê Thị B và ông Trần Văn T4 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng, thế chấp, tại các tổ chức tín dụng, ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho... đối với thửa đất số 305.

Hợp đồng ủy quyền được Phòng C tỉnh Long An (nay là Văn phòng C1) chứng nhận ngày 11/8/2016, số công chứng 6173, quyển số 13/TP/CC-SCC/HĐGD (các bút lục số 66-68). Ông Nguyễn Văn L và Luật sư Thái Hoàng D cho rằng thực chất việc ủy quyền này là bà H nhận chuyển nhượng thửa 305 của bà B, ông T4, với số tiền là 80.000.000 đồng, vì bà B còn ký tên "bán" cho bà H lối đi vào thửa 305 có diện tích 120m^2 với chiều ngang 4m x chiều dài 30m, theo "Đơn thỏa thuận" ghi cùng ngày 11/8/2016. Trong khi đó, bà B khẳng định mặc dù bà có ký tên ủy quyền, nhưng mục đích để thế chấp quyền sử dụng đất thửa 305 nhằm đảm bảo cho việc vay số tiền 20.000.000 đồng của bà H, theo "Giấy mượn tiền" viết tay ngày 04/6/2016, thời hạn vay là 03 tháng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận trình bày của bị đơn, từ đó bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc, bởi lẽ:

[6.1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đại diện bị đơn trình bày bà H nhận chuyển nhượng thửa 305 diện tích 326m^2 với số tiền 80.000.000 đồng, hoàn toàn không đề cập gì đến giá trị phần diện tích 120m^2 làm lối đi. Mặc dù kết luận giám định xác định chữ ký tên "Lê Thị B" trên "Đơn thỏa thuận" ghi ngày 11/8/2016 là của bà B, nhưng bà B khẳng định không biết gì về nội dung này và xác định trên thực tế bà cũng không còn phần đất nào trống có chiều ngang 4m để làm lối đi vào thửa 305. Từ trình bày của các đương sự cho thấy đã có sự tranh chấp về việc có hay không giao dịch chuyển nhượng lối đi theo "Đơn thỏa thuận". Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ có hay không tồn tại lối đi có chiều ngang 4m x chiều dài 30m dẫn vào thửa 305 và phần lối đi có diện tích 120m^2 này có giá trị là bao nhiêu, vì nội dung nêu trong "Đơn thỏa thuận" hoàn toàn không thể hiện giá trị cũng như vị trí tứ cận phần lối đi này thuộc thửa đất nào, nhưng mặc nhiên sử dụng tình tiết này để nhận định việc chuyển nhượng thửa 305 là có thật, là chưa đánh giá toàn diện, đầy đủ các tình tiết còn lại của vụ án.

[6.1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn và Luật sư Thái Hoàng D cho rằng số tiền 80.000.000 đồng đã bao gồm giá trị của phần lối đi, nhưng lại không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà H đã giao đủ số tiền 80.000.000 đồng cho bà B, ông T4 và có sự thỏa thuận số tiền này là tổng giá trị của thửa 305 và lối đi. Việc đại diện bị đơn và những người nhận chuyển nhượng thửa 305 tiếp theo sau đó, gồm ông V, ông T2, bà T3 và ông A1 cho rằng đã nhận đất trên thực tế là cũng không có cơ sở vững chắc, bởi lẽ đại diện bị đơn đã thừa nhận rằng thửa 305 ở ngay phía sau căn nhà hiện hữu của bà B và đồng thời bị vây bọc bởi các thửa đất khác, không có lối đi vào; thực trạng sử dụng đất thể hiện tại biên bản thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện ngày 11/11/2022, trên đất hiện nay chỉ có một số bụi chuối, mà theo bà B trình bày là của gia đình bà trồng (các bút lục số 151-152). Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà B đều trình bày nhất quán về việc chỉ vay tiền của bà H và có thế chấp cho bà H quyền sử dụng đất thửa 305. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2023, đại diện bị đơn đã thừa nhận, giữa bà B và bà H có ký hợp đồng vay rồi

chuyển qua hợp đồng chuyển nhượng (bút lục số 175). Luật sư Thái Hoàng D cho rằng, biên bản phiên tòa sơ thẩm đã không thể hiện đúng diễn biến phiên tòa, nhưng không có gì chứng minh.

[6.2] Ngoài ra, qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/06/2017 giữa bà Lê Thị B và ông Trần Văn T4 do bà Nguyễn Thị H làm người đại diện với ông Nguyễn Văn V, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng được công chứng là 20.000.000 đồng (bút lục số 112). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà H trình bày giá chuyển nhượng thực tế cho ông V là 80.000.000 đồng, nghĩa là bằng với số tiền 80.000.000 đồng mà bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng thửa 305 từ bà B vào ngày 11/8/2016. Hồ sơ vụ án thể hiện, khi ông V chuyển nhượng thửa 305 cho ông Trần Thanh T2 theo hợp đồng ủy quyền ngày 12/05/2018 giữa ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A với ông Trần Thanh T2, thì ông T2 trình bày nhận chuyển nhượng với số tiền 60.000.000 đồng và tiếp đó chuyển nhượng lại cho bà Bùi Thị T3 với số tiền 80.000.000 đồng, theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/11/2018 giữa ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A (do ông Trần Thanh T2 làm người đại diện) với bà Bùi Thị T3 (bút lục số 147). Sau đó, ông T2 tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc A1 (là chồng của bà Bùi Thị T3), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A (do ông Trần Thanh T2 làm người đại diện, bà Bùi Thị T3 là người đại diện của ông T2) với ông Phạm Ngọc A1, giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng được công chứng là 20.000.000 đồng. Bà T3, ông A1 trình bày đã nhận chuyển nhượng thửa 305 từ ông T2 với giá 240.000.000 đồng. Ngoài các giao dịch đã được công chứng, các đương sự không xuất trình được biên bản giao nhận đất, cắm ranh giới, cột mốc, biên nhận giao nhận số tiền thực tế chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận chuyển nhượng thửa 305 kèm theo lối đi trong từng giao dịch chuyển nhượng.

[6.3] Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập, đối chất làm rõ số tiền thực tế các bên đã giao nhận qua các giao dịch, đồng thời cũng không giải thích cho các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu hay không, là chưa thực hiện đúng và đầy đủ theo hướng dẫn tại khoản 2 mục III của Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC, ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ.

[7] Bản án sơ thẩm tuyên công nhận hiệu lực của các hợp đồng và tuyên ông A1, bà T3 được quyền tiếp tục quản lý sử dụng đất phần diện tích 326m^2 thuộc thửa 305 trong khi không có đương sự khởi kiện yêu cầu, là vượt quá phạm vi xét xử; đồng thời, không ghi tên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trong bản án và biên bản phiên tòa, trong khi họ có tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, là thiếu sót.

[8] Từ nhận định tại các mục [5], [6], [7], xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh tại cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm

không thể khắc phục được, nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Hiện nay, thửa 305 đang do ông Phạm Ngọc A1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần giải thích cho ông Phạm Ngọc A1 biết, nếu trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thì ông A1 có thực hiện quyền khởi kiện để yêu cầu người đang trực tiếp quản lý thửa 305 giao trả đất cho ông A1 hay không, mới giải quyết toàn diện, triệt để vụ án.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận, nên bà Lê Thị B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 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.

2. Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị B.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị B không phải chịu án phí phúc thẩm.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục