

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC KẠN**

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

Bản án số: 12 /2020/DS-PT

Ngày: 04/11/2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Hoàng Thị Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông: Ma Quốc Tuấn

Bà: Vi Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Kạn: Bà Lê Thị Diệu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 27, 28 tháng 10 và ngày 04 tháng 11 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lại Mạnh T; Địa chỉ: P, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà: Phạm Thị H; Địa chỉ: số nhà 19, tổ 32, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Ngô Duy K; Địa chỉ: tổ 9, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Ngô Hải L; Địa chỉ: tổ 9, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt

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

3.1 Ông Trần Mạnh H; Địa chỉ: tổ B, phường X, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn. Có mặt

3.2 Bà Phạm Thị H; Địa chỉ: số nhà 19, tổ 32, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt, vắng mặt khi tuyên án.

3.3 Bà Phạm Thị H1; Địa chỉ: P, xã Vũ Ninh, huyện K, tỉnh Thái Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H1 là bà: Phạm Thị H; Địa chỉ: số nhà 19, tổ 32, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

3.4 Ông Nguyễn Văn T; Địa chỉ: tổ 8, phường P, thành Phố B, tỉnh Bắc Kạn. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.5 Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bắc Kạn – Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn L – Trưởng phòng. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Những người làm chứng:

4.1 Bà Trần Hồng D – sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 8a, Phường P, thành Phố B, tỉnh Bắc Kạn . Có mặt

4.2 Bà Nguyễn Thị Đ – sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 1a, Phường Đ, thành Phố B, tỉnh Bắc Kạn . Vắng mặt

4.3 Ông Phạm Nông C – sinh năm 1969, có mặt

4.4 Bà Phạm Thị H – sinh năm 1964, có mặt

4.5 Bà Trần Hồng Đ – sinh năm 1974, có mặt

Đều địa chỉ: Tổ 1a, Phường Đ, thành Phố B, tỉnh Bắc Kạn

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lại Mạnh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2016 nguyên đơn Lại Mạnh T trình bày: Ông và vợ là Phạm Thị H1 trú tại P, xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình kết hôn từ năm 1994. Trong quá trình tạo lập cuộc sống năm 2003 ông và bà H1 có mua hơn 180m² đất tại xã H, thị xã B. Năm 2005 UBND thị xã B đã thu hồi diện tích đất trên. Gia đình ông và bà H thuộc diện được cấp đất tái định cư nhưng do điều kiện ở xa nên đã nhờ ông Trần Mạnh H trú tại: Thôn B, phường X, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn (nay là thành phố B, tỉnh Bắc Kạn) làm hộ thủ tục nhận đất tái định cư và cấp sổ bìa đỏ. Năm 2011 gia đình ông và bà H1 được cấp đất tái định cư tại tổ 8, phường P, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn. Thửa đất lô số 16, tờ bản đồ số 00. Địa chỉ: khu dân cư đối diện công ty 244 thị xã B; diện tích 75m²; loại đất ở đô thị lâu dài. Do UBND thị xã B cấp ngày 07 tháng 4 năm 2011; số vào sổ: H03468; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ-680662.

Năm 2011 qua bà Phạm Thị H là chị vợ của ông ở thành phố T, tỉnh Thái Nguyên ông mới biết thửa đất của gia đình ông đã được chuyển nhượng cho ông Ngô Duy K, địa chỉ tại tổ 9, phường N, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn. Ông hỏi thì bà H1 cho biết ngày 08/4/2011 ông Trần Mạnh H đã về nhà ông bảo vợ ông ra UBND xã ký vào giấy ủy quyền do ông H soạn sẵn, trong đó nội dung ủy quyền cho ông Trần Mạnh H chuyển nhượng và nhận tiền đối với thửa đất nói trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày: Thửa đất ông H đã chuyển nhượng cho ông K theo giấy ủy quyền của cá nhân bà H, sau khi xác định lại lô đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ 00. Địa chỉ: khu dân cư đối diện công ty 244 thị xã B; diện tích 75m²; loại đất ở đô thị lâu dài. Do UBND thị xã B, tỉnh Bắc Kạn (nay là thành phố B) cấp ngày 07/4/2011; số vào sổ: H03467; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD-680663 thuộc tài sản chung của vợ chồng ông T và bà H1, tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung hợp nhất do vậy việc định đoạt tài sản đó cần có sự đồng ý của ông T. Hiện nay thửa đất trên ông Ngô Duy K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng. Nay yêu cầu Tòa án:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H1 ủy quyền cho ông Hùng chuyển nhượng cho ông Ngô Duy K, buộc ông Ngô Duy K trả lại phần diện tích đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ 00. Địa chỉ: khu dân cư đối diện công ty 244 thị xã B; diện tích 75m²; loại đất ở đô thị lâu dài. Do UBND thị xã B, tỉnh Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn) cấp ngày 07/4/2011 số vào sổ: H03467; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD-680663. Vì hợp đồng đó có vi phạm cả về nội dung và hình thức.

Tại các văn bản nêu ý kiến, biên bản lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Duy K và người đại diện theo ủy quyền anh Ngô Hải L trình bày: Khoảng cuối tháng 4/2011, ông có mua hai lô đất tại khu dân cư đối diện Công ty 244, thị xã B của ông Nguyễn Văn T, trú tại tổ 10, phường P, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn. Theo thỏa thuận ông T chịu trách nhiệm làm tất cả các hồ sơ liên quan như: Hợp đồng, nộp thuế, làm các thủ tục tại phòng đăng ký quyền sử dụng đất...để có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Duy K.

Ngày 25/4/2011 sau khi làm xong thủ tục hợp đồng (công chứng), nộp thuế, nộp hồ sơ tại phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, ông T đến nhà ông viết giấy biên nhận và tạm ứng trước 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và cam kết sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô Duy K thì mới thanh toán hết số tiền còn lại. Trong quá trình làm hợp đồng tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Bắc Kạn, ông T có gọi ông và ông Trần Mạnh H đến ký hợp đồng (vì hai lô đất này ông Tuyên vừa mua lại của ông H chưa sang tên, trước đó ông K không biết và không quen ông H) Đến ngày 22/5/2011 vợ chồng ông

T mang 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BD 680918 và BD 690919 mang tên ông Ngô Duy K đến giao tận nhà và nhận số tiền còn lại là 608.000.000đ (Sáu trăm linh tám triệu đồng).

Nay ông Lại Mạnh T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản, ông Ngô Duy K không đồng ý với lý do:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông K đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T đã biết vợ là bà Phạm Thị H1 ủy quyền cho ông H thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tháng 4/2011, nhưng ông T không có ý kiến gì, ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo án lệ số 04 năm 2016 được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua thì chứng tỏ ông T đã đồng ý với việc ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ ông là bà Phạm thị H1.

- Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đã hết, ông T mất quyền khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông T.

- Đối với yêu cầu đòi lại tài sản thì theo quy định tại khoản 2 Điều 169 Bộ luật dân sự 2005 ông T phải là chủ sở hữu tài sản đó, nhưng tài sản đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Ngô Duy K. Để đòi được tài sản thì phải hủy được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng yêu cầu này đã hết thời hạn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 trình bày: Năm 2003 bà có mua 186m² đất (tại bản tự khai), 180m² (tại biên bản lấy lời khai) ngày 22/3/2017) tại xã H, thị xã Bắc Kạn. Năm 2005 số đất trên bị Nhà nước thu hồi, năm 2010 bà được cấm tái định cư tại tổ 8, phường p, thị xã B. Vì ở xa không đi làm tái định cư được, bà có nhờ ông Trần Mạnh H giúp làm các thủ tục tái định cư với mục đích lấy được lô đất ở vị trí đẹp, khi nào ông H làm xong bà nhận được bìa đồ thì bà sẽ trả công cho ông H 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng), ngày 08/4/2011 ông H xuống nhà mẹ bà và gọi bà ra UBND xã V để ký và điểm chỉ vào giấy ông H đã soạn sẵn, bà không biết nội dung giấy tờ viết gì, vì tin tưởng đã làm theo yêu cầu của ông H.

Sau đó lâu không thấy ông H mang bìa đồ trả lại cho bà, chị gái bà là Phạm Thị H đã tìm hiểu thì được biết ông H đã nhận bìa đồ mang tên bà và được cấp tái định cư lô 17, tờ bản đồ 00, thuộc tổ 8, phường P, thị xã B. Hai lô đất này ông H đã bán cho ông Ngô Duy K. Khi biết được lô đất trên đã bị bán, chồng bà là ông Lại Mạnh T làm đơn khởi kiện đòi lại đất vì đây là tài sản chung của hai vợ chồng bà.

Tại bản tự khai ngày 19/01/2017 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày: Bà H là chị gái của bà Phạm Thị H1, ông Lại Mạnh T là chồng bà H1 và là em rể của bà H. Năm 2003

hộ bà H1 mua lô đất tại thôn G, xã H, thị xã B. Năm 2005 lô đất này bị Nhà nước thu hồi. Năm 2010 hộ bà Phạm Thị H1 nhận được thông báo của UBND thị xã B, tỉnh Bắc Kạn về việc được cấp đất tái định cư tại tổ 8, phường P, thị xã B. Vì muốn nhận được lô đất có vị trí đẹp bà H1 đã nhờ ông H quan hệ với Phòng tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục (có giấy ủy quyền). Đến ngày 07/4/2011 hộ bà Phạm Thị H1 được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô số 17, tờ bản đồ 00, diện tích 75m², tại tổ 8, phường P, thành phố B. Khi có giấy chứng nhận có tên bà H1, ông H nảy sinh ý đồ chiếm đoạt nên soạn sẵn giấy ủy quyền mang đến nhà, yêu cầu bà H ra UBND xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình ký, điểm chỉ. Lô đất 17 là tài sản chung của bà H1 với ông T, nhưng ông H đã chuyển nhượng cho ông K, việc chuyển nhượng này hoàn toàn trái với quy định vì đất là tài sản chung của vợ chồng bà H1, chữ ký trong giấy ủy quyền không phải chữ ký của bà H1, bà H1 không được nhận tiền chuyển nhượng lô đất. Do vậy, giao dịch là vô hiệu, ông T đòi lại đất là đúng quy định.

Bà H không liên quan gì đến lô đất của vợ chồng bà H1. Bà H có mối quan hệ thân thiết với gia đình ông Trần Mạnh H, nhưng bà không được nhận số tiền 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi nghìn đồng) là tiền ông H bán mảnh đất trên, không được làm các giấy tờ ủy quyền, giấy cam kết để tạo điều kiện cho ông H nộp các khoản phí tái định cư và nhượng quyền mua bán mảnh đất trên vì bà H không có quyền đối với mảnh đất của bà H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Mạnh H trình bày:

Năm 2003 bà Phạm Thị H có mua 02 mảnh đất nông nghiệp tại thôn G, xã H, thị xã B (nay là thành phố Bắc Kạn). Khi đó bà H đang là cán bộ Nhà nước không được mua đất nông nghiệp nên bà H đã mượn tên của mẹ đẻ là bà Lại Thị Q và em gái là Phạm Thị H1 để đứng tên hai thửa đất đó. Từ đó về sau, tất cả các thủ tục liên quan đến hai thửa đất đó đều mang tên bà Phạm Thị Q và bà Phạm Thị H1 như nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng, nhưng những chữ ký đó đều do bà H trực tiếp ký hoặc nhờ người khác ký thay bà Quý, bà H1, bà H1 chưa bao giờ tham gia vào các thủ tục trên (nội dung này bà H cho ông H biết khi ông đi làm thủ tục nộp tiền tái định cư).

Năm 2005, nhà nước thu hồi hai lô đất trên để xây dựng khu tái định cư, bà H đã được Nhà nước bồi thường toàn bộ giá trị sử dụng theo giá Nhà nước quy định vào thời điểm đó. Sau đó được xét tái định cư hai lô đất theo điều kiện nộp 100% tiền sử dụng đất, UBND thị xã Bắc Kạn đã ra thông báo nộp tiền hai lần, nhưng bà H không có tiền và cũng không bỏ vì theo bà H khi đó nộp 02 lô là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng), bán may ra được 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Nếu ra thông báo lần ba mà không nộp tiền thì UBND thị xã sẽ xét giao đất cho hộ khác. Vì là chỗ quen biết (bà H nhận bố

vợ ông H làm bố nuôi) nên khoảng tháng 10/2010 bà H hỏi ông H nếu có nhu cầu sử dụng thì nộp tiền để sử dụng hai thửa đất trên, nên ông H đã làm thủ tục. Sau đó bà H đã nhờ ông H làm giấy ủy quyền và trực tiếp ký vào sau đó gửi về Thái Bình lấy dấu rồi gửi chuyển phát nhanh lên Bắc Kạn. Ngày 30/3/2011 bà Hiền mang giấy ủy quyền đến nhà đưa cho ông H còn có cả phong bì. Ngày 31/3/2011 ông H đi nộp tiền sử dụng đất và cùng ngày bà H bảo ông chuyển cho bà H 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) thông qua bà Đ, sau đó vài ngày bà H lại bảo ông chuyển thêm cho 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) thông qua bà Đ. Vì không có tiền mà bà H cứ giục ông lấy tiền nên ông H bảo bán hai lô đất, nhưng do hai lô đất vẫn đứng tên người khác mà ông là người đầu tư 100% giá trị. Vì vậy, ông bảo bà H phải làm các thủ tục hợp pháp cho ông, bà H nhất trí và làm hai bản cam kết của hai người đứng tên hộ không can thiệp vào kết quả sau này và hai giấy ủy quyền để ông bán thu lại vốn đã đầu tư. Sau đó bà H gọi điện cho mẹ và em gái phò tô công chứng chứng minh nhân dân gửi cho bà để bà đưa cho ông còn giấy cam kết với giấy ủy quyền ông H trực tiếp về xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình gặp bà H1 và bà Q để xác nhận, đóng dấu vào bản cam kết và giấy ủy quyền cho ông chuyển nhượng các thửa đất trên (ông khẳng định trước đó chưa hề biết bà Q và bà H1). Sau khi làm xong thủ tục ông bán hai lô đất trên cho ông Nguyễn Văn T với giá 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng). Đến ngày 24/5/2011 tại nhà nghỉ Chung Diệp ông đưa cho bà H thêm 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) nữa. Tổng cộng ông đã đưa cho bà H 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Khi ông bán đất cho ông T chỉ làm giấy viết tay và thỏa thuận khi nào có người mua thì ông phải ra Sở Tư pháp để ký các giấy tờ cho người mua đất. Sau đó ông T bán cho ông K và đã hoàn thiện các thủ tục cần thiết theo đúng quy định của pháp luật. Do thấy giá đất lên cao, bà H mới yêu cầu ông đòi lại đất của ông K, ông không đồng ý, từ đó bà H tố cáo ông ra Công an thị xã B và Công an tỉnh Bắc Kạn. Sau đó đó Công an thị xã và Công an tỉnh có công văn trả lời về việc giải quyết vụ việc trên không có yếu tố hình sự, nên bà H đã nhờ em rể là Lại Mạnh T (chồng bà H1) khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố B đòi ông K trả lại mảnh đất trên. Nay ông H thấy việc ông T đòi ông K trả lại đất là không đúng.

Tại bản tự khai không ghi ngày (BL201) và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Tuyển trình bày:

Ông công tác tại Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh phường Xuất Hóa gần nhà ông Trần Mạnh H nên có quen biết. Qua trò chuyện ông H có nói là có 02 mảnh đất diện tích 150m² có địa chỉ tổ 8, phường P, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn, hiện nay đang có nhu cầu bán nhưng không có giấy chứng nhận mang tên ông H mà đã có giấy ủy quyền hợp pháp từ chủ đất là bà Lại Thị Q và bà Phạm Thị H1. Khi đó ông cùng mấy anh em đã vay Ngân hàng để mua lại phần diện tích 150m² có địa chỉ nói trên và trả cho ông H với giá 660.000.000đ (Sáu trăm sáu mươi triệu đồng).

Khi trao đổi ông cũng nói thẳng với ông H là ông không có nhu cầu mua để sử dụng nên hai bên chỉ làm giấy viết tay, khi nào tìm được người mua thì ông H làm thủ tục mua bán từ ông H sang người mua. Sau đó ông T tìm được người mua là ông Ngô Duy K và ông H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang ông K. Ông T chỉ là người cầm tiền đi nộp hộ ông K tại cơ quan Thuế và bên kho bạc để hoàn tất thủ tục mua bán đất từ ông H sang ông K. Về nguồn gốc mảnh đất ông T chỉ nắm được là mảnh đất này Nhà nước cấp tái định cư cho bà Phạm Thị H1 và bà Lại Thị Q, sau đó bà H1 và bà Q đã ủy quyền cho ông H để bán 02 mảnh đất trên. Còn nguồn gốc cụ thể hơn thì ông T không nắm được.

Tại các văn bản nêu ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Kạn trình bày:

Sau khi xem xét các giấy tờ có liên quan, tại giấy ủy quyền ngày 08/4/2011 của ông Trần Mạnh H được bà Phạm Thị H1 ủy quyền, phạm vi ủy quyền: được toàn quyền làm thủ tục chuyển nhượng và nhận đủ tiền do ông H và bên mua thỏa thuận. Theo đó ông H đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với trường hợp cá nhân được cấp giấy ủy quyền sử dụng đất, cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm Thị H1; sinh năm 1974; CMND số 151 096 994; địa chỉ thường trú: xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 680663 do UBND thị xã Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 07/4/2011 mang tên bà Phạm Thị H1. Thửa đất số Lô 17, tờ bản đồ 00 (bản vẽ thiết kế chia lô); địa chỉ: Khu DC đối diện Công ty 244, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn.

Cơ sở: Đối chiếu với các quy định pháp luật:

Theo quy định tại “*Khoản 3 Điều 48 Luật đất đai năm 2003 quy định: Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi cả họ và tên của vợ và họ tên của chồng*”.

Trường hợp nêu trên ghi tên quyền sử dụng đất của cá nhân là bà Phạm Thị H1 – Nhà nước quy định quyền sử dụng đất của cá nhân. Do đó bà H1 có toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho cá nhân sử dụng đất, bà H1 ủy quyền cho ông H là đúng quy định của Pháp luật.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên đã căn cứ các quy định của pháp luật: Căn cứ Luật Công chứng; Căn cứ Nghị định số 02/2008/NĐ-CP ngày 04/01/2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng; căn cứ giấy ủy quyền giữa các bên tham gia giao dịch có chứng nhận của UBND xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình là giấy tờ có giá trị pháp lý, là căn cứ pháp lý để bên nhận ủy quyền thực hiện phạm vi ủy quyền.

Căn cứ vào giấy ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ về nhân thân của các bên tham gia giao dịch - ông H (người được ủy quyền) và người được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mạnh H (người được bà Phạm Thị H1 ủy quyền) với ông Ngô Duy K là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng có hiệu lực pháp luật và ông K đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng bà Trần Hồng D trình bày: Khoảng năm 2010 chồng con bà H chuyển về Thái Nguyên còn một mình bà H sang ở nhờ nhà bà Trần Thị Hồng Đ là chị gái của bà D, sinh sống trong gia đình bà Đ như người một nhà. Trong khoảng thời gian đó bà ra giúp việc cho nhà chị gái thì thấy bà H nói với bà nhiều lần là bà H có hai suất đất tái định cư không sử dụng đến và không có tiền mua, bà H nói nhờ vợ chồng bà nói với vợ chồng ông H lấy lại hai suất đất đấy về trên này mà ở. Bà có hỏi bà H nếu lấy thì như thế nào. Bà Hiền bảo nếu ông H lấy thì ông H đưa cho bà H bao nhiêu tiền thì đưa, mà không đưa cũng không quan trọng vì là chị em thân thiết. Bà H còn nói với bà là bà H sẽ lo đầy đủ giấy tờ, thủ tục đối với hai thửa đất trên vì hai thửa đất trên là của bà H nhưng bà nhờ hai người là mẹ và em gái của bà H ở dưới quê đứng tên hộ. Chính vì vậy bà cũng có thuyết phục vợ chồng ông Hùng lấy hai suất đất thì ông H đồng ý.

Đối với số tiền 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) là tiền mua bán đất giữa ông H và bà H. Sau khi ông H giao tiền cho bà H xong, bà H và ông H đều nói với bà số tiền trên là tiền bán đất giữa ông H và bà H.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Đ khai: Vào khoảng năm 2011 ngày, tháng bà không nhớ bà H làm lễ cho con trai có mời bà và bà Diệp xuống nhà bà H ở Thái nguyên dự lễ, hôm đó ông H có nhờ bà Đ chuyển 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho bà H theo sự chỉ đạo của bà H nhưng bà Đ chỉ chuyển cho bà H số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tại nhà bà H dưới Thái nguyên, có sự chứng kiến của bà. Bà thấy bà H nhận tiền nhưng các bên không làm giấy tờ gì mà chỉ thấy bà Diệp nói với bà H đây là tiền đất của ông H nhờ bà Đ đưa cho bà H.

Người làm chứng ông Phạm Nông C khai: Bà H có một khoảng thời gian ở nhà ông khoảng 2-3 năm từ năm 2009 đến 2011, bà H nói với ông là bà H có được hai tiêu chuẩn đất do UBND thị xã B cấp, sau đó được đền bù và được cấp tái định cư nhưng bà H không có tiền và cũng không làm các thủ tục nên bà Hiền có nói là bà H cho ông H đứng ra làm tiêu chuẩn đối với các thửa đất đó. Ông H thực hiện các thủ tục chuyển nhượng thì bà H bảo ông H cứ bán đi, còn lại cho bà H bao nhiêu cũng được. Ông H đã tiến hành bán đất và cũng được sự nhất trí của bà H. Còn về tiền những lần vợ ông (bà Đ) đưa tiền mà ông H nhờ đưa cho bà H thì ông không được chứng kiến nhưng có nghe vợ ông kể lại và bà

H cũng trực tiếp nói với ông số tiền bà H nhận từ vợ ông do ông H nhờ chuyển lại là tiền bán đất chứ không phải tiền bà H vay ông H.

Ông chỉ được chứng kiến một lần duy nhất vào ngày 25/4/2011, tại nhà ông, có mặt ông và bà Đ (vợ ông), lúc đó ông H đã bán xong hết thì ông H có đưa thẳng trực tiếp cho bà H số tiền còn lại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) trong tổng số tiền 230.000.000,đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng), bà H còn nói: Sao mà đưa cho chị nhiều thế thì bà H còn đưa lại cho ông H khoảng 10.000.000đ (Mười triệu đồng), ông H có nhận hay không thì ông không nhớ rõ nữa. Ông H đưa tiền cho bà H trước mặt vợ chồng ông, không làm giấy tờ gì và ông khẳng định giao dịch tiền nong giữa các bên là tiền bán đất giữa ông H và bà H.

Người làm chứng bà Phạm Thị H khai: Bà là hàng xóm của bà Đ, bà biết có một khoảng thời gian 2,3 năm từ 2009 đến năm 2011 thấy bà H ở nhà bà Đ, trong thời gian bà H ở đó bà được chứng kiến một lần vào khoảng tháng 4/2011, bà sang nhà bà Đ chơi thì thấy bà Đ đưa tiền cho bà H, tại thời điểm đó bà cũng không biết cụ thể là bao nhiêu nhưng bà có nghe thấy bà Diệp nói với bà H là: anh H đưa 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) tiền đất cho chị. Tôi có thấy bà H nhận tiền và các bên không làm giấy tờ gì, mà chỉ thấy các bên giao tiền cho nhau. Sau đó bà về nhà không biết gì thêm.

Người làm chứng là bà Trần Hồng Đ khai: Bà H có khoảng thời gian ở nhà bà khoảng hai, ba năm, từ năm 2009 đến năm 2011, bà H nói với bà là bà H có được tiêu chuẩn đất do UBND thị xã B cấp, sau đó được đền bù và được cấp tái định cư nhưng bà H không có tiền và cũng không làm các thủ tục nên bà H có nói cho ông H đứng ra làm tiêu chuẩn đối với các thửa đất đó. Ông H làm các thủ tục chuyển nhượng thì bà H bảo ông H cứ bán đi, còn lại cho bà bao nhiêu cũng được. Ông H đã tiến hành bán đất và cũng được sự nhất trí của bà H.

Đối với số tiền 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) của ông H giao dịch với bà H chia làm nhiều lần cụ thể: Ngày 02/4/2011, ông H nhờ bà chuyển 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho bà Hiền theo sự chỉ đạo của bà H, nhưng bà chỉ chuyển cho bà H số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) tại nhà bà H dưới Thái Nguyên, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Đ đi cùng bà xuống Thái Nguyên chơi nhà bà H. Đến ngày 05/4/2011 bà H lên nhà bà lấy nốt số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) mà ông H gửi bà trước đây, lần này có sự chứng kiến của bà Phạm Thị H. Đến ngày 16/4/2011, tại nhà bà có mặt chồng bà (là ông Phạm Nông C), ông H, bà H lúc đó ông H đã bán đất xong nên ông H có đưa thẳng trực tiếp thêm cho bà H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), bà H còn nói: “Sao mà đưa cho chị nhiều thế” thì bà H có đưa lại cho ông H khoảng năm, mười triệu đồng thì ông H cũng nhận. Bà khẳng định số tiền 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) ông H đưa cho bà H các lần trên là tiền bán đất ông H trích lại cho bà H chứ không phải tiền bà H vay ông H.

Các lần giao tiền mà ông H nhờ bà chuyển cho bà H đều không có giấy tờ gì vì quá tin tưởng nhau.

Bản án số: 01/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn căn cứ các Điều 26, 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lại Mạnh T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2011 giữa ông Trần Mạnh H và ông Ngô Duy K, buộc ông Ngô Duy K trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 00 (Bản vẽ thiết kế chia lô); diện tích 75m² đất ở tại đô thị; địa chỉ: Khu dân cư đối diện Công ty 244, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn mà bà Phạm Thị H1 được cấp giấy CNQSDĐ số BD680663 ngày 07/4/2011.

Ngoài ra án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019 người đại diện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 là bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết lô đất số 17, tờ bản đồ 00 giấy CNQSDĐ số BD680663 ngày 07/4/2011 cấp cho bà Phạm Thị H1 là của hộ bà Phạm Thị H1 và yêu cầu ông Ngô Duy K trả lại lô đất trên mà ông K đang sở hữu cho hộ bà Phạm Thị H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không nhất trí với bản án sơ thẩm không căn cứ vào nguồn gốc hình thành lô đất từ năm 2003 đến khi được cấp tái định cư mà nhận định lô đất số 17 tờ bản đồ 00 số BĐ 680663 cấp ngày 07/4/2011 là của cá nhân bà Nguyễn Thị H1 là không đúng mà phải là hộ bà Nguyễn Thị H1 và bà không có quyền bán lô đất trên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ là vi phạm tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các đương sự khác, các tài liệu thu thập sau khi thụ lý lại bà chỉ được nhận kết luận định giá tài sản còn các tài liệu khác là lời khai của những người làm chứng bà cũng không được biết.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến: Nhất trí với bản án sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, không nhất trí kháng cáo của nguyên đơn vì lý do:

Căn cứ án lệ số 04/2016/AL ngày 16/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao thì trong trường hợp này ông T đã biết rất rõ việc vợ ông có giao dịch với Trần Mạnh H và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Phạm Thị H1 (vợ ông T) cụ thể tại đơn khởi kiện và biên bản lấy lời khai đối với ông T, ông T đều khẳng định có bàn bạc với vợ mình và biết rõ nội dung vợ

mình là bà Phạm Thị H1 có giao dịch và ủy quyền cho ông Trần Mạnh H bán đất từ ngày 08/4/2011 và ngoài ra còn biết rõ thửa đất đã được bán cho tôi. Căn cứ án lệ số 04/2016/AL ngày 16/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và ông K có hiệu lực pháp luật, cho nên ông T không có quyền yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng ngày 25/4/2011, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Kiên ngày 19/5/2011 đến ngày ông Tường khởi kiện là tháng 11/2016 là đúng 5 năm 6 tháng. Như vậy thời hiệu khởi kiện đã quá 2 năm.

- Đối với yêu cầu đòi lại tài sản: Theo quy định chủ sở hữu mới có quyền đòi lại tài sản. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó không còn tên bà H1 mà ông K là người đứng tên có quyền sử dụng đất và là người đang chiếm hữu sử dụng. Do vậy, ông T không có quyền đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

- Đây không phải tài sản chung của vợ chồng bởi vì: Thửa đất bà H1 mua năm 2003 Nhà nước đã thu hồi và đền bù 100% giá trị đất, lúc này tài sản chung không còn. Mảnh đất tại khu dân cư 244 không phải đất nhà nước cấm cho mà phải bỏ tiền ra mua, người bỏ tiền ra mua là ông H, nên đây không phải tài sản chung của vợ ông T bà H1.

- Giao dịch mua bán giữa bà H1 và ông H đã có từ trước, ông chỉ là người thứ ba, vì vậy cần được pháp luật bảo vệ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến:

Ông Trần Mạnh H có ý kiến: Nhất trí với bản án sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn, không nhất trí kháng cáo của nguyên đơn ông T không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì nguồn gốc có được tài sản này là do ông nộp tiền cho Nhà nước mới có được lô đất tái định cư nên lô đất này thuộc sở hữu của ông. Thực chất bà H1 chỉ là người đứng tên hộ bà H, giữa ông và bà H1 mới chỉ gặp nhau một lần để ký giấy ủy quyền ở Thái Bình. Tất cả mọi giao dịch của cả quá trình để có được suất đất đều thực hiện theo sự chỉ đạo của bà H và ông đã đưa cho bà H ba lần tiền tổng cộng là 230.000.000đ là tiền trả cho bà H về hai suất tái định cư, không phải tiền cho bà H vay như bà đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án và của những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc của thửa đất lô số 17 thì yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 25/4/2011 giữa ông Trần Mạnh H và ông Ngô Duy

K và yêu cầu ông Ngô Duy K trả lại thửa đất trên là không có căn cứ, do đó kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm còn có một số thiếu sót như không mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm Tòa án đã lấy lời khai của các đương sự, các đương sự đều nhất trí không có ý kiến về việc Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngoài ra thẩm phán ra quyết định định giá tài sản số 07 ngày 27/5/2019 nội dung quyết định yêu cầu định giá đối với thửa đất số 16 (387) không phù hợp với thửa đất giải quyết trong vụ án này là thửa 17 (388), Xét thấy sau khi thụ lý lại vụ án tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự không có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng vô hiệu do vậy khi giải quyết vụ án này kết quả định giá tài sản không phải là căn cứ quyết định giải quyết vụ án. Xét thấy để ổn định Bản án không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để thụ lý giải quyết lại, những thiếu sót nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 đề nghị HĐXX Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lại Mạnh T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn kháng cáo đề ngày 09/12/2019 của bà Phạm Thị H, bà H viết đơn kháng cáo với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H. Căn cứ Điều 272 của Bộ luật tố tụng dân sự, tòa án phải xác định người kháng cáo là ông T, bà H và phải thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông T, bà H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thông báo người nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là bà H do vậy thông báo trên chưa chính xác. Tuy nhiên, xét thấy đơn kháng cáo nộp trong thời hạn luật định và hợp lệ vì vậy để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, tòa án cấp phúc thẩm vẫn xem xét, giải quyết kháng cáo là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn ông Lại Mạnh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1 nhưng có mặt người đại diện của ông T, bà H1 là bà H. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và người đại diện của phòng công chứng số 1 tỉnh Bắc Kạn là ông Cao Văn L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H1 ủy quyền cho ông Trần

Mạnh H ký kết với ông Ngô Duy K ngày 25/4/2011 vì cho rằng đây là giao dịch trái pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 136, khoản 3 Điều 160 Bộ luật dân sự năm 2005 thì đối với trường hợp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự.

[3] Nội dung kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2011 giữa người được ủy quyền chuyển nhượng là ông Trần Mạnh H với người nhận chuyển nhượng là ông và ông Ngô Duy K, buộc ông Kiên trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 00 (Bản vẽ thiết kế chia lô); diện tích 75m² đất ở tại đô thị; địa chỉ: Khu dân cư đối diện Công ty 244, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn. Vì ông cho rằng thửa đất thuộc tài sản chung của vợ chồng ông T và bà Phạm Thị H1, tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung do vậy việc định đoạt tài sản đó phải có sự đồng ý của ông T. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Về nguồn gốc hình thành thửa đất trên: Năm 2003 bà Phạm Thị H1 được bà Triệu Thị V chuyển nhượng với diện tích là 287m² đất nông nghiệp và được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y528417 cấp cho hộ bà Phạm Thị H1, ngày 25/12/2003 bà H1 có đơn xin chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở và được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận số Y382815/00415 ngày 06/01/2004. Sau đó đến năm 2005 Nhà nước thu hồi đất và đền bù 100% giá trị thửa đất trên cho bà, ngày 06/7/2005 bà H1 ủy quyền cho bà H nhận tiền đền bù. Như vậy, số tài sản là quyền sử dụng đất trên không còn vì đã được đền bù nhận bằng tiền

[5] Năm 2011 UBND thị xã B cấp đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi, trong đó có bà Phạm Thị H1 là đối tượng GPMB được giao 01 lô đất tái định cư nhưng phải nộp tiền sử dụng đất. Bà Hòa đã ủy quyền cho ông H làm thủ tục giấy tờ, nộp tiền và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ủy quyền này ông T (chồng bà H1) biết và có sự bàn bạc thống nhất đồng ý của cả hai vợ chồng (thể hiện tại biên bản lấy lời khai của bà H1 và ông T từ bút lục 104, 108). Sau đó ông H trực tiếp đi làm các thủ tục giấy tờ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất, tiền thuế đất. Đến ngày 07/4/2011 UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 387, lô 17 tờ bản đồ 00 (Bản vẽ thiết kế chia lô); diện tích 75m² đất ở tại đô thị cho người sử dụng đất bà Phạm Thị H1.

[6] Việc bà Phạm Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 680663 ngày 07/4/2011. Theo công văn số: 276/UBND-TNMT ngày 12/3/2018 và công văn số 1323/ UBND - TNMT ngày 17/7/ 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Kạn cung cấp: Bà Phạm Thị H1 bị thu hồi đất theo Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số Y382815/00415 cấp ngày 06/01/2004 là giấy chứng nhận sau khi đã chuyển đổi mục đích. Tuy nhiên, qua tra cứu các hồ sơ lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường không tìm thấy

Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số Y382815/00415 cấp ngày 06/01/2004. Theo đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất có mục ghi thông tin của vợ, chồng nhưng bà Hòa đã không kê khai thông tin chồng là ông Lại Mạnh T vào mẫu đơn quy định. Vì vậy, khi làm thủ tục giao đất tái định cư, UBND thị xã B căn cứ đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất, hồ sơ bồi thường và đơn đề nghị giao đất tái định cư chỉ thể hiện tên bà Phạm Thị H1 nên tại Quyết định số 616/QĐ-UBND ngày 28/3/2011 của UBND thị xã Bắc Kạn giao đất tái định cư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H1. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/4/2011 cấp cho cá nhân bà Phạm Thị H1. Căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003 thì bà H1 có quyền định đoạt đối với thửa đất trên.

[7] Do vì điều kiện ở xa, không có nhu cầu sử dụng nên ngày 08/4/2011 bà Phạm Thị H1 đã làm giấy cam kết để lại tiêu chuẩn suất tái định cư cho ông Trần Mạnh H, ông H tự lo thủ tục và nộp thuế cho Nhà nước và cùng giấy ủy quyền cho ông H được toàn quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ngày 25/4/2011 ông Hùng với tư cách là người được ủy quyền đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Duy K.

[8] Bà H1 cho rằng bà không được ủy quyền cho ông Trần Mạnh H chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Ngô Duy K, do thiếu hiểu biết và tin tưởng ông H nên không xem nội dung giấy ghi như thế nào mà đã ký. Qua xác minh tại UBND xã V, huyện K, tỉnh Thái Bình nơi bà H1 cư trú thì ông Lại Đức Q là Phó chủ tịch UBND xã V là người trực tiếp ký vào giấy ủy quyền và giấy cam kết, khẳng định bà Phạm Thị H1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã trực tiếp đem các giấy tờ trên đến xác nhận, ông đã xem và khẳng định nội dung giấy cam kết và giấy ủy quyền là đúng nên ông mới xác nhận vào các giấy tờ trên. Xét thấy việc bà H1 ủy quyền cho ông H là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định nên lý do bà đưa ra là không có căn cứ.

[9] Đối với việc ông T cho rằng thửa đất là tài sản chung của vợ chồng có trong thời kỳ hôn nhân nên việc bà H1 tự ý ủy quyền chuyển nhượng đất ông không được biết nên không nhất trí thì thấy: Thửa đất cấp cho bà Phạm Thị H1 theo tiêu chuẩn suất tái định cư nhưng với điều kiện phải nộp tiền. Do đó, để được cấp suất đất đó thì còn phải nộp tiền sử dụng đất và tiền thuế đất, song bà H1 và ông T không phải là người nộp khoản tiền này, tại phiên tòa bà H cũng công nhận ông H là người bỏ tiền ra nộp các khoản tiền trên. Ông H cho rằng ông mua lại tiêu chuẩn tái định cư với bà H nhưng với điều kiện bà H1 làm giấy ủy quyền cho ông và giấy cam kết ông H tự lo giấy tờ, nộp tiền và được quyền sử dụng vĩnh viễn. Vì vậy, ông đã đi làm thủ tục kê khai, nộp tiền thuế ngoài ra ông còn trả thêm 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) thông qua bà H, bà H thừa nhận có được nhận số tiền 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) với ông H nhưng là giao dịch dân sự vay mượn thông thường không liên quan đến lô đất của vợ chồng bà H1 vì bà không có quyền bán suất tái định cư.

Tại lời khai của những người làm chứng gồm bà Trần Thị Hồng Đ, bà Trần Hồng D, Ông Phạm Nông C đều khai: Bà H có nói với các ông bà có hai tiêu chuẩn đất tái định cư không có nhu cầu sử dụng và không có tiền mua nên có nhờ các ông bà nói với vợ chồng ông H lấy lại hai suất đất trên và đồng thời khẳng định số tiền 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) trên là tiền ông H mua đất với bà H. Lời khai của những người làm chứng phù hợp với lời khai của ông H và phù hợp với thời gian và nội dung của các tin nhắn được chụp lại từ màn hình điện thoại mà ông H cung cấp và cùng phù hợp với bản cam kết của bà H1 cho rằng đã nhận đủ tiền. Từ những căn cứ trên cho thấy ông T không có đóng góp gì cho việc hình thành thửa đất trên và ông H là người đã mua lại suất đất tái định cư của bà H1. Việc bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là hợp thức hóa do vì bà H1 là đối tượng được cấp theo tiêu chuẩn tái định cư. Vì vậy, ông T cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng ông với bà H1 là không có căn cứ.

[10] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2011 thì thấy: Hợp đồng được lập thành văn bản có công chứng, người chuyển nhượng là bà Phạm Thị H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người nhận chuyển nhượng là ông Ngô Duy K, ông Trần Mạnh H là người được bà H1 ủy quyền xác lập, thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

[11] Căn cứ vào giấy ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ nhân thân của các bên tham gia giao dịch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là đúng quy định pháp luật, có hiệu lực và ông Ngô Duy K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Do vậy yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Phạm Thị H1 với ông Ngô Duy K và yêu cầu ông K trả lại đất của ông Lại Mạnh T là không có căn cứ nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[12] Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có những sai sót cụ thể:

[12.1] Tại thông báo thụ lý vụ án lần đầu cấp sơ thẩm thông báo yêu cầu giải quyết đối với lô đất số 16 theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, song thực tế các bên đương sự tranh chấp và yêu cầu giải quyết là lô đất số 17, tại bản án phúc thẩm số 13/2018/DS-PT ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Kạn đã hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung vì đã không giải quyết đúng yêu cầu của đương sự, trong trường hợp này lẽ ra trước khi thụ lý lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu đương sự sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện cho đúng với đối tượng khởi kiện mà đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết sau đó mới thụ lý, nhưng cấp sơ thẩm đã thụ lý luôn và vẫn giữ nguyên nội dung thông báo thụ lý vụ án như thông báo lần đầu sau đó đương sự mới có đơn thay đổi yêu cầu bổ sung sau như vậy là không đúng quy định của pháp luật.

[12.2] Sau khi thụ lý lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thu thập chứng cứ như: Tiến hành định giá tài sản và lấy lời khai của những người làm chứng nhưng Thẩm phán không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đối với tài liệu chứng cứ mới thu thập sau khi thụ lý lại. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm Tòa án đã lấy lời khai của đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các đương sự đều không có ý kiến gì về việc không mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đồng thời xác nhận quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm có triệu tập các bên đương sự để hòa giải, nhưng do không có kết quả nên Tòa án không lập biên bản hòa giải, về việc cấp sơ thẩm không mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm chủ tọa phiên tòa đã công bố tất cả các lời khai mới thu thập được của người làm chứng và được thể hiện tại biên bản phiên tòa sơ thẩm. Đối với ý kiến của bà H tại phiên tòa phúc thẩm bà cho rằng thiếu sót trên của cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và các đương sự khác. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai của bà và lời khai tại phiên tòa, bà cũng xác định vụ án không thể thỏa thuận được nên không muốn hòa giải.

[12.3] Về nội dung: Theo đơn yêu cầu bổ sung của đại diện nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án khẳng định các bên yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 388 tờ bản đồ số 6 thuộc lô số 17 nay là thửa số 96 tờ bản đồ số 22 có địa chỉ Tổ 8a, phường P, thành phố Bắc Kạn, nhưng quá trình định giá Tòa án cấp sơ thẩm lại yêu cầu định giá lô đất số 16 và Hội đồng định giá đã định giá đối với thửa đất số 387 tờ bản đồ số 6 là không đúng với đối tượng khởi kiện mà đương sự yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên, căn cứ vào các tình tiết vụ án được phân tích ở trên cho thấy yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu. Do vậy kết quả định giá không phải là căn cứ để giải quyết vụ án nên không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án.

[12.4] Hội đồng xét xử xét thấy với những thiếu sót trên của bản án sơ thẩm đã có đủ căn cứ để hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, thấy việc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án mà chỉ kéo dài vụ kiện và làm mất thời gian cho các cơ quan tố tụng cũng như các đương sự nên xét không cần thiết phải hủy án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về giải quyết lại từ đầu. Song với những thiếu sót trên cấp sơ thẩm cần phải nghiêm khắc rút kinh nghiệm.

Trong bản án phần nội dung và phần nhận định về ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa mâu thuẫn nhau, về phần quyết định của bản án không áp dụng pháp luật nội dung để giải quyết vụ án là không đúng pháp luật. Tại mục 1 ghi “Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lại Mạnh T về yêu cầu hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2011 giữa ông Trần Mạnh H và ông Ngô Duy K, buộc ông Ngô Duy K trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 00 (Bản vẽ thiết kế chia lô); diện tích 75m² đất ở tại đô thị; địa chỉ: Khu dân cư đổi diện Công ty 244, thị xã B, tỉnh Bắc Kạn mà bà Phạm Thị H1 được cấp giấy CNQSDĐ số BD680663 ngày 07/4/2011” tuyên như vậy là chưa chính xác và mâu thuẫn với phần nhận định của bản án bởi vì:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2011 là hợp đồng giữa bà Phạm Thị H1 với ông Ngô Duy K vì bà H1 là chủ sử dụng đất mới có quyền chuyển nhượng đất cho ông K còn ông H chỉ là người được bà H1 ủy quyền thực hiện các giao dịch dân sự trong phạm vi được ủy quyền.

- Phần ghi: “*buộc ông Ngô Duy K trả lại tài sản là quyền sử dụng đất ...*” Ghi như vậy dẫn đến cho người đọc hiểu nhầm về việc ông Kiên phải trả lại đất cho ông T và như vậy lại mâu thuẫn với phần trên tuyên là bác yêu cầu của ông T.

Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm đối với phần trên.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Phạm Thị H1 với ông Ngô Duy K và yêu cầu buộc ông K trả lại đất cho ông T là không có căn cứ nên không được chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn

[13] Về án phí: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Về chi phí tố tụng khác: Ông Lại Mạnh T (Người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị H) phải chịu 2.200.000 (Hai triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí định giá tài sản, được trừ vào số tiền tạm ứng 5.000.000đ (Năm triệu đồng) bà H đã nộp tại Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn ngày 27/5/2019, số tiền còn lại 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) đã được hoàn trả cho bà Phạm Thị H. Xác định ông T đã nộp đủ chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 148, 271, khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 128, 136, 143, 144, 160, 497, 498 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 106, 127 của Luật đất đai năm 2003, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL - UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Bác kháng cáo của nguyên đơn ông Lại Mạnh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 01/2019/DS-ST ngày 03/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Kạn

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lại Mạnh T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2011 giữa bà Phạm Thị H1 với ông Ngô Duy K và yêu cầu buộc ông Ngô Duy K trả lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ 00 (Bản vẽ thiết kế chia lô); diện tích 75m² đất ở tại đô thị; địa chỉ: Khu dân cư đối diện Công ty 244 thuộc tổ 8, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm: Ông Lại Mạnh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 05085 ngày 19/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, (nay là thành phố Bắc Kạn), tỉnh Bắc Kạn.

3.2 Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lại Mạnh T, bà Phạm Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Phạm Thị H được trả lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 02097 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bắc Kạn.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 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”

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

Nơi nhận:

- TANDTP Bắc Kạn;
- VKSND tỉnh Bắc Kạn;
- Chi cục THADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HCTP.

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

Hoàng Thị Thu Hường

