

Bản án số: 35/2023/DS-PT

Ngày 18 - 4 - 2023

“V/v: Tranh chấp hợp đồng góp vốn mua quyền
sử dụng đất và hủy Giấy ủy quyền”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Thành và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Bích Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2022/TLPT-DS ngày 27
tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng góp vốn mua quyền sử dụng
đất và hủy Giấy ủy quyền” do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày
11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên bị kháng cáo.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 80/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm
2022 giữa các đương sự:

Ng U đơn: Ông Lê Quảng U, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn N, xã K,
huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến L1, sinh năm 1984; trú tại:
Số 61, ngõ 2, phố Đ, quận B, thành phố Hà Nội, (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn Yêm, xã
Đông Xuân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Trọng L, sinh năm 1974; Địa chỉ:
Tổ 15, thị trấn Đ, huyện Đ1, thành phố Hà Nội, (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Tô Thị Tố U, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện S, thành
phố Hà Nội, (vắng mặt).

Ông Trần Đình D, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện B, tỉnh
Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Quảng U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 11 năm 2020 và các lời khai tiếp theo tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ng U đơn trình bày:

Tháng 5 năm 2010, ông U cùng với ông Nguyễn Hồng Q có thỏa thuận mua chung thửa đất số 04, tờ bản đồ số 35, diện tích sử dụng 1158m² tại khu 4, xã T, thị xã P, tỉnh Vĩnh Phúc (gọi là thửa số 04) với giá là 2.900.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ông Lê Quảng U góp 1/3 và được hưởng 33,333% giá trị thửa đất, ông Q góp 2/3 và được hưởng 66,666% giá trị thửa đất, hai bên thống nhất để ông Nguyễn Hồng Q làm người đại diện đứng tên trong hợp đồng nhận chuyển nhượng (HĐCN) và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN), quyền sở hữu tài sản trên đất sau khi mua. Các chi phí để hoàn thành việc nhận chuyển nhượng thửa đất đều được chia theo tỷ lệ góp vốn. Tại thời điểm làm thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ các chi phí như, thuế, lệ phí, chi phí công chứng... hai bên đều chia theo tỷ lệ góp vốn. Trong quá trình góp vốn, mua thửa đất, trả tiền mua thửa đất và các khoản chi phí liên quan ngoài 02 người là ông U và ông Q còn có rất nhiều người khác trực tiếp chứng kiến và biết việc góp vốn giữa ông U với ông Q là các ông Nguyễn Hữu Kvà ông Hạ Văn T. Ngoài số tiền góp vốn để mua đất này ông Nguyễn Hồng Q còn nhờ ông Lê Quảng U giúp trả hộ cho ông Nguyễn Hữu K(người thỏa thuận cùng góp vốn để mua thửa đất này nhưng sau đó không góp vốn để cùng mua chung với ông U và ông Q) số tiền 100.000.000 đồng với cam kết sẽ hoàn trả lại cho ông U ngay sau khi hoàn thành việc mua bán. Ngoài ra việc góp vốn để mua quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu K1 giữa ông U và ông Q được thể hiện bằng bản vi bằng số: 1856 do Văn phòng thừa phát lại Hai Bà Trưng xác lập ngày 14/10/2020 ghi lại buổi làm việc giữa ông U và ông T; Vi bằng số: 1857 do Văn Phòng thừa phát lại Hai Bà Trưng xác lập ngày 14/10/2020 ghi lại buổi làm việc giữa ông U và ông K; Vi bằng số: 1816 do Văn Phòng thừa phát lại Hai Bà Trưng xác lập ngày 09/10/2020 ghi lại nội dung tin nhắn Zalo giữa ông U và ông Q; Vi bằng số: 1822 do Văn Phòng thừa phát lại Hai Bà Trưng xác lập ngày 09/10/2020 ghi lại nội dung cuộc gọi ghi âm giữa ông U và ông Q.

Sau khi ông U và ông Q thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tỷ lệ đã thỏa thuận cho ông K1 (chủ sử dụng đất cũ). Ông Q thống nhất thỏa thuận với ông U được đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng và giấy chuyển nhượng vì tỉ lệ góp vốn của ông Q nhiều hơn.

Ngày 01/7/2010 UBND thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất số 04 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Hồng Q.

Sau khi thừa đất được cấp GCN ông U và ông Q đã thỏa thuận sử dụng GCN đó vay tiền vốn tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Q Minh theo hợp đồng tín dụng số: 11.41.0001/HĐTD ngày 10/06/2011 qua công ty CPTV ĐTXD Hà Nội Asean địa chỉ: Thôn Nhuế, xã Kim Chung, huyện Đông Anh, TP Hà Nội do ông U làm giám đốc. Số tiền vay về ông U sử dụng 1/3 còn lại ông Q sử dụng 2/3 hàng tháng lãi suất được các bên trả theo tỉ lệ (Đã xóa thế chấp ngày 21/5/2013).

Đến năm 2013 ông Q đề nghị thanh toán hợp đồng tín dụng trên do số vốn vay được ít và chuyển qua công ty của ông Q để vay tiền kinh doanh. Ông U nhất trí vì tin tưởng ông Q và thống nhất sau khi vay vốn ông U vẫn sử dụng 1/3 số vốn vay còn lại 2/3 ông Q sử dụng.

Tuy nhiên sau đó ông Q hoàn thiện thủ tục để vay vốn ngân hàng, ông U có hỏi thì ông Q luôn nói đang chờ ngân hàng thẩm định. Sau này ông U phát hiện ông Q đã tự ý mang tài sản chung này đi thế chấp để vay tiền mà không có sự đồng ý của ông U, đồng thời số tiền ông Q nhờ ông U trả cho ông Nguyễn Hữu K(100 triệu) cũng chưa hoàn trả, mặc dù đã rất nhiều lần ông U yêu cầu phải bán tài sản chung để chia tiền, yêu cầu trả nợ 100 triệu nhưng ông Nguyễn Hồng Q luôn lẩn tránh, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình.

Hiện nay ông Q đã tự ý chào khách mua đất thỏa thuận giá bán mà không thông báo với ông U, thậm chí còn có ý định chiếm đoạt toàn bộ số tiền góp vốn chung của ông U trong khối tài sản chung đó. Bản thân ông U đã gửi tới ông Q nhiều lần thông báo bằng văn bản về việc phải ngay lập tức hoàn trả lại cho ông U số tiền 100 triệu đồng đã nhờ ông U trả cho ông Nguyễn Hữu K. Thỏa thuận về việc bán toàn bộ khối tài sản trên và chia tiền theo tỉ lệ vốn góp nhưng ông Q đều không trả lời ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền lợi của ông U trong khối tài sản chung đó. Cụ thể:

Ông Q tự ý ký Giấy ủy quyền cho ông Trần Đình D ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 04 thuộc quyền sử dụng chung của ông và ông Q mà không cần bàn bạc thỏa thuận với ông gây thiệt hại rất lớn về quyền lợi cũng như tài sản của ông. Giấy ủy quyền được công chứng viên của Văn phòng công chứng Bình Minh, tỉnh Vĩnh Phúc.

Do đó ông U đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên giải quyết:

Chia quyền quyền sử dụng đất chung giữa ông U và ông Nguyễn Hồng Q tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.158m², địa chỉ: Phường Tiền Châu, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo tỷ lệ góp vốn giữa hai bên. Trong đó ông được quyền sử dụng 386m², ông Q được sử dụng 772m². Về giá trị quyền sử dụng đất hiện nay là 3.000.000đ/m². Ông không đề nghị Tòa án phải thẩm định tại chỗ và định giá đối với thửa đất này.

T U hủy Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Hồng Q ủy quyền cho ông Trần Đình D toàn quyền định đoạt, chuyển nhượng thửa tại thửa đất số 04 thuộc quyền sử dụng chung của ông và ông Nguyễn Hồng Q.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Trọng L trình bày:

Vào khoảng đầu tháng 5/2010, biết ông Nguyễn Hồng Q có nhu cầu mua đất, ông Lê Quảng U giới thiệu cho ông Q về việc gia đình nhà ông Hoàng Văn Khánh ở Tiền Châu, Phúc Yên, Vĩnh Phúc muốn chuyển nhượng thửa đất số 04. Sau khi được ông U giới thiệu và đưa ông Q lên trao đổi với gia đình ông Khánh thì đi đến thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Ngày 04/5/2010, gia đình nhà ông Khánh đã tiến hành họp gia đình và đi đến thống nhất bằng văn bản về việc chuyển nhượng thửa đất này cho ông Q. Ngày 23/5/2010, gia đình ông Khánh cùng ông Q tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn Phòng Công Chứng ATK tỉnh Vĩnh Phúc đối với thửa đất số 04. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Hồng Q tiến hành thủ tục đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Đến ngày 01/7/2010, UBND thị xã Phúc Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Hồng Q không sử dụng chung với bất kỳ một ai khác.

Đến năm 2020 do không còn nhu cầu sử dụng, ông Q đã liên hệ để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 04 cho ông Nguyễn Văn Nam và ông Trần Đình D với giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000đ. Việc chuyển nhượng giữa các bên được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Bình Minh, tỉnh Vĩnh Phúc. Tuy nhiên hai bên mới chỉ lập hợp đồng viết tay với nhau chưa được công chứng, chứng thực (hiện nay ông Q không giữ hợp đồng này nên ông không có hợp đồng để cung cấp cho Tòa án).

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông D và ông Nam, vì có công việc bận nên vợ chồng ông Q, bà U đã ủy quyền cho ông Trần Đình D được thay mặt và nhân danh ông Nguyễn Hồng Q nộp và nhận hồ sơ đăng ký xóa thế chấp quyền sử dụng đất, đăng ký biến động, trích đo thửa đất, chuyển quyền sử dụng đất, ký các giấy tờ liên quan đến hồ sơ kiểm tra và thẩm định đất, các thủ tục liên quan đến thuế, lệ phí đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Giấy ủy quyền được công chứng tại văn phòng công chứng Bình Minh.

Sau khi ông Q ký giấy ủy quyền cho ông D được một thời gian thì ông Q nhận được đơn khởi kiện của ông U và thông báo của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên về việc thụ lý đơn khởi kiện của ông U.

Theo đơn khởi kiện của ông U, yêu cầu Tòa án chia tài sản chung giữa ông U và ông Q là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04 thì ông Q không

đồng ý vì thửa đất đã được UBND thị xã Phúc Yên cấp Giấy chứng nhận cho riêng gia đình ông Q, không có bất kỳ ai đồng sở hữu đối với thửa đất này. Tại thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng cũng không có bất kỳ ai góp tiền mua chung với ông Q. Ông Lê Quảng U khởi kiện mà không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh ông U góp vốn mua chung thửa đất 04 với ông Nguyễn Hồng Q; còn các vi bằng mà ông U cung cấp cho Tòa án không đủ cơ sở để chứng minh ông U góp vốn cùng với ông Q mua chung thửa đất của gia đình nhà ông K1. Vì vậy ông Q không đồng ý yêu cầu chia quyền sử dụng thửa đất nêu trên của ông Lê Quảng U; vì thửa đất số 04 là tài sản của vợ chồng ông Q, bà U nên việc ủy quyền cho ai, nội dung ủy quyền như thế nào không liên quan đến ông U nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông U về việc hủy Giấy ủy quyền của ông Q cho ông D đối với thửa đất số 04.

Về giá trị quyền sử dụng đất hiện tại theo như ông U trình bày là 3.000.000đ/m² ông hoàn toàn nhất trí với giá này. Ông không đề nghị Tòa án xem xét thẩm định cũng như định giá đối với thửa đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình D vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án đã thể hiện nội dung:

Ngày 05/11/2020, ông D có liên hệ để mua 01 lô đất của vợ chồng ông Nguyễn Hồng Q, địa chỉ lô đất ở phường Tiền Châu, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa đất số 04, tờ bản đồ 35 với diện tích 1158m² ông Q nêu giá bán là 5.450.000.000 đồng). Hai bên đã thỏa thuận và dự thảo Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Bình Minh, thành phố Phúc Yên. Sau đó vì có công việc bận nên ông Q bà U phải về gấp do đó ông Q có làm Giấy ủy quyền cho ông D thay mặt ông Q nộp, nhận hồ sơ đăng ký xóa thế chấp quyền sử dụng đất, đăng ký biến động, trích đo thửa đất, chuyển quyền sử dụng đất, ký các giấy tờ liên quan đến hồ sơ kiểm tra và thẩm định đất, các thủ tục liên quan đến thuế, lệ phí đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Giấy ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Minh ngày 06/11/2020.

Nay ông U khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04 và Hủy giấy ủy quyền của ông Q cho ông thì đến nay ông vẫn chưa thực hiện công việc theo Giấy ủy quyền của ông Nguyễn Hồng Q. Việc ủy quyền giữa ông và ông Q là hoàn toàn hợp pháp được công chứng viên chứng thực nên ông không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy ủy quyền theo đơn khởi kiện của ông U.

Người làm chứng bà Lê Thị Lịch trình bày: Vào tháng 5/2010 do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình bà có họp gia đình và thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 1158m² và tài sản trên đất, tại thửa đất số 04 cho ông Nguyễn Hồng Q. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà được

lập thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, các thành viên trong gia đình bà đều ký vào Hợp đồng và được Công chứng tại Văn phòng công chứng ATK ngày 23/5/2010. Vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho ông Q và nhận tiền từ ông Q ngoài ra không chuyển nhượng đất cho ai khác. Khi đi xem đất thì ông Q đi cùng một số người, còn cụ thể tên tuổi những người đi cùng ông Q bà không biết. Kể từ khi chuyển nhượng đất cho ông Q thì vợ chồng bà không còn quyền lợi đến thửa đất này. Bà chỉ chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Q và ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông Hạ Văn T trình bày: Giữa ông và ông Lê Quảng U là bạn bè có quen biết nhau, còn đối với ông Q thì ông không biết là ai, sau khi các bên mua chung thửa đất thì ông mới biết ông Q. Cụ thể: Vào tháng 5/2010 ông đã đặt cọc để mua thửa đất số 04 của gia đình ông Hoàng Văn K1 và bà Lê Thị Lịch. Lúc đầu ông đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho ông K1 (giấy tờ đặt cọc hiện ông không còn lưu giữ được). Sau đó do ông Nguyễn Hữu K, ông Lê Quảng U và ông Nguyễn Hồng Q có nhu cầu mua lại mảnh đất này nên ông nhường lại cho ba ông cùng góp tiền chung để cùng nhau mua thửa đất số 04 của gia đình ông Hoàng Văn K1 và bà Lê Thị Lịch. Ông U là người trả lại cho ông số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc cho ông K1, bà Lịch.

Quá trình chuyển quyền sử dụng đất sau này giữa ông K, ông Q, ông U thì ông đều đi cùng và chứng kiến quá trình chuyển nhượng này. Ban đầu ông Nguyễn Hữu K, ông Lê Quảng U và ông Nguyễn Hồng Q cùng thỏa thuận góp tiền mua mảnh đất này với giá là khoảng 2,7 tỷ đồng chia làm ba phần mỗi người đóng góp khoảng 900 triệu. Khi mua bán thì ông K muốn ông U là người đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng với gia đình ông K1 nhưng ông Q không đồng ý nên sau đó ông Krút ra không chung với ông U và ông Q nữa. Phần của ông K thì ông Q nói góp vào và ông Q trả ông K 100.000.000 đồng gọi là tiền để ông Krút ra không chung vào việc mua bán đất nữa. Nên tỷ lệ góp vốn mua thửa đất là ông U một phần và ông Q hai phần, còn ai là người trả tiền cho ông K thì ông không rõ. Khi hai bên thanh toán tiền cho ông K1, bà Lịch thì ông có chứng kiến, còn xách tiền hộ các bên và chứng kiến việc các bên giao tiền cho nhau. Đến khi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/5/2010 được công chứng tại Văn phòng công chứng thì chỉ đứng tên mình ông Q giao dịch chuyển nhượng với gia đình ông K1, ông U không đứng tên. Lý do tại sao thì ông không được rõ.

Ông Nguyễn Hữu K trình bày: Vào tháng 5/2010 ông và ông U, ông Q cùng góp tiền để cùng nhau mua chung thửa đất số 04 của gia đình ông K1 và bà Lê Thị Lịch. Ban đầu là đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho ông K1. Giấy tờ đặt cọc ban đầu mang tên Hạ Văn T (ông T trực tiếp đặt vấn đề mua bán quyền

sử dụng đất với gia đình ông K1). Sau đó ông T nhường lại quyền mua thửa đất này cho các ông. Ai là người đứng ra trả cho ông T, số tiền mà ông T đã đặt cọc thì ông không nhớ rõ. Sau đó ông, ông Lê Quảng U và ông Nguyễn Hồng Q cùng thống nhất góp tiền mua mảnh đất này với giá là khoảng 2,7 tỷ đồng chia làm ba phần mỗi người đóng góp 900 triệu. Các bên mới thống nhất với nhau hay đã góp tiền vào để mua mảnh đất này hay không thì do thời gian đã lâu nên ông không nhớ chính xác được. Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K1, bà Lịch thì ông muốn ông U là người đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng với gia đình ông K1 vì ông chơi với ông U từ nhỏ, hai người học cùng nhau còn ông Q thì biết qua ông U nhưng ông Q không đồng ý mà đề nghị ông Q đứng tên để đi ngân hàng vay vốn cho dễ. Ông không đồng ý để ông Q đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng nên ông Q nói với ông U là ông góp vốn vào phần của ông Q thì ông Q rút không góp vốn nữa và ông phải đưa cho ông Q 100.000.000 đồng gọi là tiền lãi mua đất. Do ông không đủ khả năng để góp vốn hai phần nên đã bảo ông U nói lại với ông Q đưa cho ông 100.000.000 đồng thì ông Q lấy cả phần góp vốn của ông. Sau đó qua ông U thì ông biết ông Q đồng ý đưa cho ông 100.000.000 đồng gọi là tiền lãi mua đất của vợ chồng ông K1, bà Lịch và ông Q góp tiền vào phần của ông để mua thửa đất của ông K1, bà Lịch. Số tiền 100.000.000 đồng này là do ông U là người chuyển cho ông. Nguồn gốc số tiền là của ông U hay ông Q thì ông không biết. Sau khi nhận số tiền 100.000.000 đồng gọi là tiền lãi từ ông U thì việc mua bán chuyển nhượng và thanh toán giữa ông Q, ông U với vợ chồng ông K1, bà Lịch diễn ra như thế nào ông không chứng kiến nữa. Việc góp vốn cụ thể giữa ông U và ông Q thế nào ông không chứng kiến cụ thể. Ông không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông K1 và ông Lê Quảng U, ông Nguyễn Hồng Q.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 504; Điều 505 và Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quảng U về việc: Chia quyền sử dụng đất chung giữa ông Lê Quảng U và ông Nguyễn Hồng Q tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.158m², địa chỉ: Phường Tiền Châu, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo tỷ lệ góp vốn giữa hai bên; không chấp nhận hủy Giấy ủy quyền xác lập ngày 06/11/2020 giữa ông Nguyễn Hồng Q ủy quyền cho ông Trần Đình D toàn quyền định đoạt, chuyển nhượng

thửa đất số 04, tờ bản đồ số 35, diện tích 1.158m² tại: Phường Tiền Châu, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và t U quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2022 ng U đơn Lê Quảng U có đơn kháng cáo nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/3/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quảng U thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do không đưa ông Nguyễn Văn Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 18/4/2023 người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quảng U lại tiếp tục thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện và bổ sung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng Q, bà Tô Thị Tố U với ông Nguyễn Văn Nam và ông Trần Đình D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa: Tại cấp phúc thẩm phía ng U đơn bổ sung nội dung kháng cáo: Đề nghị đưa ông Nguyễn Văn Nam vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đồng thời tại cấp phúc thẩm phía ng U đơn xuất trình các tài liệu mới gồm: Giấy mời số 15 ngày 23/11/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên; Biên bản làm việc ngày 26/11/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên; Công văn số 16 ngày 27/8/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*không có ngày, tháng, năm*) có chữ ký giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q, bà Tô Thị Tố U và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Nam, ông Trần Đình D thể hiện hai bên đã ký hợp đồng; Vi bằng số 305/2023/VB-TPLBĐ ngày 11/02/2023.

Trong các tài liệu mới do Ng U đơn cung cấp ở cấp phúc thẩm có 01 bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q bà U với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Nam và ông Trần Đình D có đầy đủ chữ ký của các bên và được công chứng tại Văn phòng công chứng Bình Minh. Đây là tài liệu quan trọng có liên quan đến thửa đất đang tranh chấp nhưng chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm.

Xét thấy việc xem xét giải quyết các tài liệu mới do ng U đơn xuất trình có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết đúng đắn vụ án mà cấp phúc thẩm

không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; hủy bản án sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ng U đơn Lê Quảng U trong thời hạn luật định, đơn hợp lệ được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập các đương sự đến tham dự phiên tòa và các đương sự đã nhận được văn bản của Tòa án hợp lệ. Tuy nhiên một số đương sự vắng mặt tại phiên tòa, hoặc đã có ủy quyền do vậy Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lê Quảng U khởi kiện ông Nguyễn Hồng Q nội dung chia quyền sử dụng đất do góp vốn mua chung và đề nghị hủy Giấy ủy quyền giữa ông Nguyễn Hồng Q với ông Trần Đình D; Tài sản tranh chấp là thửa đất số 04 có địa chỉ tại phường Tiền Châu, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng góp vốn mua quyền sử dụng đất, hủy Giấy ủy quyền nên Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm ng U đơn Lê Quảng U kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng về thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung vụ án: Theo trình bày của ng U đơn ông Lê Quảng U thì vào tháng 5/2010, ông U cùng với ông Q có thỏa thuận mua chung thửa đất số 04 với giá là 2.900.000.000 đồng. Trong đó ông U góp 1/3 giá trị, còn ông Q góp 2/3 giá trị, hai bên thống nhất để ông Q làm người đại diện đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên trong Giấy chứng nhận, các chi phí để hoàn thành việc nhận chuyển nhượng thửa đất đều được chia theo tỷ lệ góp vốn. Sau khi ông U và ông Q thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tỷ lệ đã thỏa thuận cho ông K1, bà Lịch (chủ sử dụng đất cũ). Ông Q thống nhất thỏa thuận với ông U để ông Q đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chuyển nhượng vì tỉ lệ góp vốn của ông Q nhiều hơn. Sau khi thửa đất được cấp GCN ông U và ông Q đã thỏa thuận sử dụng GCN đó vay tiền vốn tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Q Minh

qua công ty CPTV ĐTXD Hà Nội Asean do ông U làm giám đốc. Số tiền vay về ông U sử dụng 1/3; còn lại ông Q sử dụng 2/3 hàng tháng lãi suất được các bên trả theo tỉ lệ (Hợp đồng vay vốn đã xóa thế chấp ngày 21/5/2013). Đến năm 2013 ông Q đề nghị thanh toán hợp đồng tín dụng trên do số vốn vay được ít và chuyển qua Công ty của ông Q để vay tiền kinh doanh. Ông U nhất trí vì tin tưởng ông Q và thống nhất sau khi vay vốn ông U vẫn sử dụng 1/3 số vốn vay còn lại 2/3 ông Q sử dụng.

Tuy nhiên, sau đó ông Q đã tự ý mang thửa đất số 04 này đi thế chấp để vay tiền mà không có sự đồng ý của ông U. Hiện nay ông Q đã ký Giấy ủy quyền cho ông Trần Đình D ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 04 thuộc quyền sử dụng chung của ông U và ông Q. Do vậy, ông U đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên chia quyền sử dụng đất chung giữa ông U với ông Q tại thửa đất số 04 theo tỷ lệ góp vốn giữa hai bên và hủy Giấy ủy quyền giữa ông Nguyễn Hồng Q ủy quyền cho ông Trần Đình D; còn phía ông Nguyễn Hồng Q không thừa nhận việc góp vốn mua chung với ông U để mua thửa đất số 04 mà do ông U chỉ là người giới thiệu cho ông Q về thửa đất này. Do đó ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông U về xác định tỷ lệ góp vốn và hủy Giấy ủy quyền của ông cho ông Trần Đình D. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quảng U về việc chia quyền sử dụng đất chung và hủy Giấy ủy quyền xác lập ngày 06/11/2020 giữa ông Q cho ông Trần Đình D. Do không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, ông Lê Quảng U kháng cáo nội dung đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

[5] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[5.1]. Tài liệu, chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đã thể hiện HĐCN thửa đất số 04 giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Văn K1 cùng các thành viên trong gia đình là bà Lê Thị Lịch, anh Hoàng Văn Khải, chị Lê Thị Hạnh với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q được Công chứng tại Văn phòng công chứng ATK ngày 23/5/2010. Sau khi ký kết Hợp đồng, ông Nguyễn Hồng Q tiến hành thủ tục đăng ký, kê khai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đến ngày 01/7/2010, UBND thị xã Phúc Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 04 nêu trên cho ông Nguyễn Hồng Q. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hồng Q cho rằng thửa đất số 04 sau khi được nhà nước cấp Giấy chứng nhận vì không có nhu cầu sử dụng, năm 2020 ông Nguyễn Hồng Q đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Nam có hộ khẩu thường trú tại thị trấn Yên Lạc,

huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc và ông Trần Đình D có hộ khẩu tại xã Phú Xuân, huyện Bình X U, tỉnh Vĩnh Phúc với giá ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Bình Minh, tỉnh Vĩnh Phúc và các bên đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Một thời gian, sau khi ký hợp Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Đình D và ông Nguyễn Văn Nam thì ông Q nhận được đơn khởi kiện của ông U và thông báo của Tòa án về việc thụ lý đơn của ông U. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Đình D khai nhận gia đình ông Nguyễn Hồng Q đã chuyển nhượng cho ông Trần Đình D và ông Nguyễn Văn Nam thửa đất số 04 đang tranh chấp với giá chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông Q. Trong khi các bên đang làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Lê Quảng U có đơn khởi kiện ông Q và được Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên thụ lý. Tuy nhiên đến ngày 27/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc nhận được bản tự khai của ông Trần Đình D thể hiện nội dung giữa gia đình ông Q với ông D, ông Nam mới thỏa thuận với nhau về việc mua quyền sử dụng thửa đất 04 với giá chuyển nhượng 5,4 tỷ đồng, hai bên chưa ký hợp đồng, chưa có việc giao nhận tiền thì xảy ra tranh chấp giữa ông U với ông Q nên ông D, ông Nam không mua nữa. Tòa án cấp phúc thẩm đã làm việc với ông Nguyễn Văn Nam thể hiện nội dung là ông Nam với ông D có đến mua thửa đất số 04 đứng tên ông Q, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất số 04 là 5,4 tỷ đồng. Tuy nhiên khi ông Nam với ông D chuẩn bị ký hợp đồng mua bán thửa đất số 04 với ông Q thì xảy ra tranh chấp giữa ông Lê Quảng U với ông Nguyễn Hồng Q nên không mua nữa. Hiện nay ông Nam không liên quan gì đến thửa đất số 04 tranh chấp giữa ông U với ông Q nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quảng U xuất trình các tài liệu bao gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hồng Q, bà Tô Thị Tô U với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Nam, ông Trần Đình D không ghi ngày tháng năm, lập tại văn phòng Công chứng Bình Minh với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng; Giấy mời, biên bản làm việc, văn bản trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phúc Yên có nội dung đơn của ông Lê Quảng U về việc dừng các giao dịch liên quan đến thửa đất số 04 đứng tên chủ sử dụng Nguyễn Hồng Q.

Về nội dung ông Nguyễn Hồng Q đã chuyển nhượng thửa đất số 04 cho ông Nguyễn Văn Nam và Trần Đình D thấy rằng: Lời khai của các đương sự tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cũng như các tài liệu, chứng cứ mới do đương sự xuất trình còn nhiều mâu thuẫn để làm cơ sở xác định có hay không việc ông Nguyễn Hồng Q đã chuyển nhượng thửa đất số 04 cho ông

Nam, ông D chưa. Do vậy cần phải làm rõ việc ông Nguyễn Hồng Q đã chuyển nhượng thửa đất số 04 cho ông Nguyễn Văn Nam và ông Trần Đình D chưa, nếu có việc chuyển nhượng này thì phải đưa ông Nguyễn Văn Nam, ông Trần Đình D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cần xem xét, giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng Q với ông Nguyễn Văn Nam, ông Trần Đình D trong cùng một vụ án mới đầy đủ, đúng quy định của pháp luật.

[5.2]. Ngoài ra, trong vụ án này ông Lê Quảng U khởi kiện cho rằng thửa đất số 04 hiện đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Hồng Q là do có sự góp vốn mua chung (cụ thể: ông U góp vốn tỷ lệ 1/3; ông Q góp vốn tỷ lệ 2/3) nên hai người có quyền đối với thửa đất này theo tỷ lệ góp vốn. Sau khi được nhà nước cấp Giấy chứng nhận ông Nguyễn Hồng Q tự ý ủy quyền cho ông Trần Đình D được ký các văn bản liên quan đến thửa đất số 04 là không đúng, xâm phạm quyền lợi của ông U. Do đó, ông Lê Quảng U đề nghị Tòa án chia quyền sử dụng thửa đất số 04 theo tỷ lệ góp vốn và hủy giấy ủy quyền của ông Nguyễn Hồng Q cho ông Trần Đình D. Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đã xác định ông Nguyễn Hồng Q là bị đơn trong yêu cầu xác định tỷ lệ góp vốn là đúng pháp luật; còn đối với yêu cầu của ông U là hủy giấy ủy quyền của ông Nguyễn Hồng Q cho ông Trần Đình D, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định ông Nguyễn Hồng Q là bị đơn, còn ông Trần Đình D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đúng, chưa đầy đủ vì đối tượng của Hợp đồng ủy quyền bao gồm cả người ủy quyền và người được ủy quyền.

Từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất số 04 đã được ông Nguyễn Hồng Q chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Nam và ông Trần Đình D hay chưa để đưa người mua thửa đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết tranh chấp liên quan đến thửa đất số 04 đầy đủ; Việc không xác định ông Trần Đình D là bị đơn trong yêu cầu hủy Giấy ủy quyền là chưa đúng, chưa đầy đủ ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Do vậy cần hủy bản án dân sự chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[6]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quảng U về nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Do bản án dân sự sơ thẩm có vi phạm cần hủy để giải quyết lại theo thủ tục chung vì vậy quyền, lợi ích của các đương sự được xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

[7]. Đối với việc bổ sung yêu cầu kháng cáo nội dung đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà U với ông Nam, ông D;

Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông U chỉ đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung là chia quyền sử dụng thửa đất số 04 và hủy giấy ủy quyền. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết các nội dung như ông U là ng U đơn đề nghị, sau khi xét xử sơ thẩm ông U kháng cáo các nội dung do Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông U bổ sung kháng cáo đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà U với ông Nam, ông D đối với thửa đất số 04 là không đúng quy định của pháp luật vì đây là yêu cầu mới chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm. Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án chưa đủ cơ sở xác định có hay không việc ông Q, bà U chuyển nhượng thửa đất số 04 cho ông Nam, ông D như phân tích tại phần trên; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã hủy bản án dân sự sơ thẩm chuyển cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung nên quyền lợi của các đương sự xem xét, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm nếu có việc chuyển nhượng thửa đất số 04 từ ông Q sang ông Nam và ông D.

[8]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên giải quyết theo thủ tục chung là có căn cứ, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9]. Về án phí: Do bản án sơ thẩm hủy giải quyết lại theo thủ tục chung nên ông Lê Quảng U không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên về vụ án “Tranh chấp hợp đồng góp vốn và hủy giấy ủy quyền” giữa ng U đơn là ông Lê Quảng U với bị đơn là ông Nguyễn Hồng Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình D, bà Tô Thị Tố U.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quảng U không phải chịu, hoàn trả cho ông Lê Quảng U số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000698 ngày 31/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày t U án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TANDTP Phúc Yên (kèm HS);
- VKSNDTP Phúc Yên;
- Chi cục THADSTP Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: HS vụ án, Tòa Dân sự, HCTP.

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

Nguyễn Duy Sơn

