TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày 30/6/2023
"*V/v tranh chấp yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hồng Ánh**
ông **Tạ Duy Ước**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh***:** bà **Nguyễn Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2022/TLPT-DS ngày 29/4/2022 về việc: "*V/v tranh chấp yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2023/QĐ-PT ngày 05/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 65/2023/QĐ-PT ngày 18/05/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm 79/2023/QĐ-PT ngày 08/6/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: ông Phạm Thanh D, sinh năm: 1942 và bà Đào Thị T, sinh năm: 1948. Cùng địa chỉ: Tổ 3, Khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thanh H; sinh năm 1998; HKTT: Thôn NQ, xã NT, huyện PX, Hà Nội; Chỗ ở: Số 136 phố VTV, phường KT, quận TX, Hà Nội. Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị N; sinh năm 1968 - Luật sư chi nhánh Văn phòng luật sư CLV; Địa chỉ: P312, tòa HITC số 239, đường XT, quận CG, thành phố Hà Nội. Có mặt

- **Bị đơn**: Anh Phạm Gia P, sinh năm: 1979; địa chỉ: Tổ 3, khu 4, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng AT, sinh năm 1974, Luật sư Công ty luật TNHH BB; Địa chỉ: P202, tòa nhà 17T4, phố HĐT, phường NC, quận TX, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Vũ Thị G, Sinh năm: 1984; địa chỉ: Tổ 3, khu 4, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thị Phương T1, Sinh năm: 1980; địa chỉ: Tổ 3, khu 4, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Anh Phạm Gia P2, Sinh năm: 1981; địa chỉ: Tổ 3, khu 4, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phạm Gia P2: Ông Hoàng AT, sinh năm 1974 - Luật sư Công ty luật TNHH Biển Bắc; Địa chỉ: P202, tòa nhà 17T4, phố HĐT, phường NC, quận TX, thành phố Hà Nội. Có mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện VĐ; địa chỉ: Khu 5, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ ĐH; Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện VĐ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê CT; chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – UBND huyện VĐ. Vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Văn phòng Công chứng HQ; Địa chỉ: Số 223, khu 5, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc Vinh; Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị O; địa chỉ: tổ 3, khu 9B, phường QH, thành phố CP, Quảng Ninh. Có mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T.

-Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/7/2020, được bổ sung tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/8/2020 của nguyên đơn, các lời khai tại Toà án và tại phiên toà, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung cơ bản như sau:

Ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T là chủ sở hữu thửa đất có diện tích 694, 66m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ Giải phóng mặt bằng 01, nay là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04. Vị trí thửa đất tại Khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh. Nguồn gốc sử dụng đất từ năm 1990, mục đích trồng cây hàng năm không có tranh chấp.

Vào khoảng cuối năm 2015, gia đình ông bà D T được biết chủ trương của UBND Huyện là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cho các hộ dân thuộc địa bàn, vì vậy gia đình ông bà D T đã làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ. Ngày 20/01/2016 gia đình ông bà được UBND huyện VĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BP 745300 mang tên Phạm Thanh D và Đào Thị T với diện tích 694,6m^2; Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm.

Đến khoảng giữa năm 2016, gia đình ông bà D T nhận được Quyết định về việc thu hồi đất để thực hiện dự án: Nâng cấp, mở rộng đường nội tỉnh lộ 334 với dự án khu dân cư ven biển tại thị trấn CR. Cùng thời điểm này thì cũng là lúc gia đình ông bà D T được cán bộ trong Ban giải phóng mặt bằng, Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc UBND huyện VĐ là anh Phạm Gia P2 đến làm việc, cùng các cán bộ đo đạc kiểm đếm, kê khai toàn bộ diện tích sử dụng đất, trong đó có thu hồi đất của nhà ông bà D T hơn 225,57m^2, anh Phạm Gia P2 là người trực tiếp tới hộ gia đình ông bà D T và yêu cầu ký một số các giấy tờ liên quan, để làm hồ sơ thu hồi đất và hồ sơ đền bù, giải phóng mặt bằng.

Quá trình thực hiện việc lập hồ sơ đền bù, giải phóng mặt bằng anh P2 đã nhiều lần đi lại nhà ông bà D T và hứa sẽ giúp gia đình ông bà D T làm thủ tục nhận đền bù vì nhà ông bà D T cả 2 vợ chồng già, yếu, bản thân ông D thương binh mất 81% sức khoẻ do bị thương vào đầu, vợ ông D đau ốm triền miên, anh P2 đã cho ông bà D T ký rất nhiều giấy tờ với mục đích là để anh P2 giúp gia đình ông bà D T làm thủ tục về bồi thường đất, vợ chồng ông bà D T có ký vào các tờ giấy có chữ đã in sẵn, nhưng không đọc, còn riêng bà T có nói là được P2 đưa 1 giấy viết tay và có ký vào. Ông bà D T được biết gia đình ông bà được bồi thường, hỗ trợ hơn một trăm triệu đồng.

Sau khi nhận tiền bồi thường do anh P2 và anh P đưa đến, có yêu cầu ông bà D T ký xong, gia đình ông bà D T đã giao 225,57m^2 đất để làm đường, diện tích còn lại là gần 500m^2. Lúc này cũng chính anh P2 là người đã thuyết phục và hứa sẽ giúp gia đình ông bà D T làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng cây sang đất ở, theo thoả thuận sau khi làm xong thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở, thì gia đình ông bà D T phải trả cho anh P2 một khoản tiền, bằng cách gia đình ông bà D T phải bán lại cho anh P2 một phần diện tích đất với giá thoả thuận. Để thực hiện việc thoả thuận trên, anh P2 đã hướng dẫn gia đình ông bà D T là phải làm thủ tục uỷ quyền, vì anh P2 là cán bộ UBND lại trực tiếp trong Ban giải phóng mặt bằng, nên anh P2 đã yêu cầu và trực tiếp hướng dẫn ông D, bà T đến Văn phòng Công chứng để làm uỷ quyền cho anh trai anh P2 là anh Phạm Gia P. Cho đến cuối năm âm lịch 2015, do anh Phạm Gia P2 nhiều lần đến nhà ông D thuyết phục, nên ông D, bà T đã làm uỷ quyền toàn bộ cho anh P, để thuận tiện cho anh P2 giúp gia đình ông D bà T chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng cây như trên thành đất ở, với điều kiện khi chuyển đổi xong mục đích sử dụng đất là đất ở thì anh P2 và anh P sẽ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D bà T, đồng thời để trả công cho anh Phạm Gia P2, gia đình ông bà D T phải chuyển nhượng lại cho anh Phạm Gia P2 một phần diện tích đất đó với giá các bên thoả thuận.

Do tin tưởng anh P2 là cán bộ UBND huyện lại trực tiếp làm việc trong Ban giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, đền bù đất của UBND huyện nên gia đình ông bà D T rất tin tưởng và đồng ý nhờ anh P2 giúp gia đình ông D bà T chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở.

Sau khi đồng ý bằng miệng, ngay hôm sau anh P2 có đến tận nhà ông bà D T dẫn theo một anh và giới thiệu là anh trai anh P2 tên P và bảo vợ chồng ông bà D T lên Văn phòng Công chứng để ký một số giấy tờ để uỷ quyền cho các anh,

thay mặt ông D bà T làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Tại Văn phòng Công chứng HQ vợ chồng ông D bà T được hướng dẫn ký vào hợp đồng uỷ quyền và đi về, Văn phòng Công chứng và anh P2 nói sẽ cấp cho gia đình ông D bà T một bản, anh P2 sẽ chịu trách nhiệm giao cho ông D bà T. Vì đã tin tưởng anh Phạm Gia P2 là cán bộ UBND, là người trực tiếp hướng dẫn, lập hồ sơ, ký hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích đất nhà ông D bà T, nên ông bà không nghi ngờ nên chỉ ký vào hợp đồng uỷ quyền và giao giấy chứng nhận QSDĐ cho P2 và đợi anh P2. Tuy nhiên, sau khoảng một năm uỷ quyền vẫn không thấy anh P2 đưa kết quả, nhiều lần hỏi thì anh P2 chỉ bảo khi nào xong sẽ gọi lên UBND và trả giấy chứng nhận. Chờ mãi không thấy, gia đình ông D bà T nhiều lần hỏi về giấy tờ làm xong cho gia đình ông bà chưa? Anh P2 đều trả lời "Sắp có…". Qua nhiều lần hỏi và thấy khả nghi, ông D bà T đã làm đơn yêu cầu Cơ quan Đăng ký quyền sử dụng đất huyện VĐ, Văn phòng Công chứng HQ, để đề nghị Văn phòng công chứng cung cấp Văn bản uỷ quyền cho ông bà. Khi được cung cấp văn bản uỷ quyền, lúc đó ông bà mới được biết nội dung của Hợp đồng ủy quyền ngày 20/1/2016 như sau: *"Bên B (anh P) được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất tại Điều 1 Hợp đồng này; Ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này với bên thứ 3 sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Nhận và quản lý giá trị chuyển nhượng, hoa lợi, lợi tức làm phát sinh từ quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này; Giao lại cho bên A đầy đủ giá trị chuyển nhượng từ Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này; Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên thứ ba, Bên B nhận thông báo thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền; Thế chấp và thế chấp bảo đảm nghĩa vụ cho người khác; thay mặt và nhân danh bên A tham gia đầy đủ quá trình thế chấp: Ký kết hợp đồng thế chấp; Nhận khoản vay; Trả nợ; Nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất từ bên nhận thế chấp; xóa thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Được ủy quyền cho bên thứ ba tiếp tục thực hiện hợp đồng này".*

Lợi dụng vào việc lập nội dung uỷ quyền như trên, Bên nhận uỷ quyền đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND huyện đăng ký biến động toàn bộ diện tích đất của ông bà sang cho vợ và chị em dâu của anh P2.

Ông D, bà T khẳng định:

- Ông D bà T không uỷ quyền cho anh Phạm Gia P2, Phạm Gia P quyết định về giá cả, nhà đất của ông bà.

- Không uỷ quyền cho anh P, anh P2 được quyết định người mua (giá thị trường nhiều tỉ đồng nhưng lại bán cho vợ giá 100 triệu đồng).

- Quá trình thực hiện việc uỷ quyền, anh Phạm Gia P đã thực hiện quá phạm vi uỷ quyền, chuyển nhượng toàn bộ đất của ông bà cho vợ của mình là hành vi vi phạm pháp luật hình sự…

- Sau khi Ký văn bản ủy quyền nêu trên, anh P, anh P2 không hề thông báo cho ông bà D T bất cứ kết quả công việc mà ông bà đã ủy quyền.

- Không giao cũng như bàn giao lại kết quả công việc đã nhận uỷ quyền cũng như giá trị khi chuyển nhượng như hợp đồng uỷ quyền đã ký.

Mặt khác, sau khi nhận uỷ quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, anh Phạm Gia P2 và Anh Phạm Gia P đã không bàn giao lại kết quả mà lại tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông bà cho 02 người vợ của hai anh.

- Giá chuyển nhượng: Không đúng với giá trị, không đúng thực tế - *Từ nhiều tỉ đồng bán có 100 triệu cho gần 500m^2 đất ở đô thị.*

Sau nhiều lần gia đình ông bà D T gửi đơn lên các nơi, đề nghị các cơ quan vào cuộc để giải quyết việc gia đình ông bà bị anh Phạm Gia P2 lợi dụng khi là công chức thuộc Ban giải phóng mặt bằng, Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc UBND Huyện VĐ được giao thực hiện nhiệm vụ lập hồ sơ, kiểm tra xét duyệt bồi thường dự án đường nối với cư dân ven biển VĐ, đã lợi dụng sự tin tưởng, hướng dẫn gia đình ông bà D T uỷ quyền cho chính anh trai của P2, thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất của gia đình, đã thực hiện vượt quá phạm vi uỷ quyền, tự định đoạt tài sản của gia đình ông bà chuyển sang cho vợ P2 và vợ Phạm Gia P. Đơn gửi tới Thanh tra tỉnh, Sở Tư pháp tỉnh, UBND và Văn phòng Công chứng HQ, Viện Kiểm sát nhân dân, Công an huyện giải quyết và đề nghị được cấp các bản sao Hợp đồng uỷ quyền, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì đến ngày 23/4/2020 gia đình ông bà D T được Phòng TNMT - Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện VĐ trả lời theo văn bản số 1165/VPĐK với nội dung: *"Đất của gia đình ông bà đã được chuyển đổi sang đất ở đầu năm 2017 sau khi nhà nước đã thu hồi 225,57m^2 đất và đã bồi thường cho gia đình. Ngày 03/01/2017 UBND huyện VĐ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 760926 với diện tích đất 469,03m^2; Trong đó: đất ở đô thị là 300m^2, đất trồng cây lâu năm là 169,03m^2 mang tên Phạm Thanh D, Đào Thị T. Ngày 31/03/2017 đất của ông bà đã được chuyển nhượng toàn bộ cho chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G địa chỉ tại khu 4, thị trấn CR, huyện VĐ với giá 100 triệu đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/03/2017; Người đại diện cho vợ chồng ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng là anh Pham Gia P. Ngày 03/5/2017 chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G đã được UBND huyện VĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 808745…*".

Ngày 04/5/2020 ông D được UBND huyện cung cấp thông tin và cho sao chụp một bộ hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy UBND Huyện VĐ đã căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 không có chữ ký của vợ chồng ông bà để chuyển nhượng QSDĐ, trong khi Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có chữ ký của Phạm Gia P, trong khi tại phần Bên chuyển nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ;

Bên chuyển nhượng:

Ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T *(không có chữ ký).*

Bên nhận chuyển nhượng *(là Vũ Thị G (Vợ Phạm Gia P2); Nguyễn Thị Phương T1 (vợ P- người ký hợp đồng chuyển nhượng).*

Người đại diện theo uỷ quyền *là Phạm Gia P theo HĐUQ số công chứng 50/UQCC.*

Uỷ ban nhân dân huyện VĐ đã: căn cứ vào Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 50 ngày 20/01/2016, để cho rằng anh P có toàn quyền định đoạt tài sản của ông bà. Trong khi toàn văn của Hợp đồng uỷ quyền này không có bất cứ câu, dòng, chữ nào thể hiện việc gia đình ông bà D T uỷ quyền cho anh P được thay mặt vợ chồng ông bà định đoạt tài sản là thửa đất trên của ông bà, không có dòng chữ nào thể hiện việc ông D bà T uỷ quyền cho anh P được quyết định giá bán tài sản của ông bà. Mặt khác, anh P tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc sở hữu của vợ chồng ông bà cho vợ của anh P là chị Nguyễn Thị Phương T1 và vợ của Phạm Gia P2 tên Vũ Thị G là hành vi vi phạm pháp luật. Vì;

Thứ nhất: căn cứ theo nội dung ủy quyền thứ nhất thể hiện tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền thì: "*Bên B được uỷ quyền quản lý, sử dụng*". Theo hợp đồng ủy quyền này thì anh Phạm Gia P chỉ có quyền quản lý, sử dụng diện tích đất của vợ chồng ông D bà T, chứ không có quyền định đoạt. Vì vậy, việc tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông bà cho chị T2 và chị G là vi phạm về quyền định đoạt của chủ sở hữu theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015.

Thứ hai: nội dung ủy quyền thứ hai tại Điều 2 của Hợp đồng ủy quyền được: "*Ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này với bên thứ ba sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Theo nội dung ủy quyền này, anh P chỉ có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng, còn anh P không có quyền thay nhân danh ông bà D T thoả thuận, đàm phán, quyết định đối tượng nhận chuyển nhượng, cũng như không có quyền quyết định về giá cả chuyển nhượng. Nhưng anh Phạm Gia P đã thực hiện vượt quá phạm vi uỷ quyền, tự ý chuyển nhượng diện tích đất thuộc sở hữu của vợ chồng ông bà D T cho chính người vợ của mình là Nguyễn Thị Phương T1 và vợ của em trai mình là Vũ Thị G là hành vi vi phạm pháp luật, đã tước đoạt quyền được định đoạt về tài sản của ông D, bà T. Sau đó thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/03/2017 giữa anh P với chị T2 và chị G được thực hiện trên cơ sở vượt quá phạm vi uỷ quyền, tước quyền tự định đoạt của ông bà D T là không có giá trị pháp lý cần phải tuyên huỷ.

Thứ ba: Bên B vi phạm các cam kết tại điều 6 của Hợp đồng uỷ quyền này, cụ thể;

Điều 6: Cam đoan của hai bên

1. Bên B cam đoan:

b. "Bên B chỉ nhân danh bên A thực hiện các công việc được bên A uỷ quyền tại điều 2 Hợp đồng này".

Như vậy theo Hợp đồng uỷ quyền này thì bên B đã thực hiện vượt quá phạm vi uỷ quyền, nhằm mục đích chuyển toàn bộ tài sản của gia đình ông bà D T thành tài sản riêng của mình, cho vợ mình, là hành vi trái pháp luật hình sự về tội *"Lợi dụng chức vụ quyền hạn chiếm đoạt tài sản"*, ông bà D T đã làm đơn tố cáo tới các cơ quan có thẩm quyền đề nghị xử lý hình sự đối với Phạm Gia P2 và Phạm Gia P.

Từ những lý do trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản, ông D, bà T yêu cầu TAND huyện VĐ xem xét giải quyết các nội dung sau:

+ Tuyên hủy Hợp đồng uỷ quyền (HĐUQ) ngày 20/01/2016 được ký kết giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T với anh Phạm Gia P do thực hiện vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền.

+ Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G, do HĐ CNQSDĐ đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu do vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền.

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu cụ thể:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G là vô hiệu do HĐ CNQSDĐ đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền bị hủy do vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền.

+ Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 808745 do UBND huyện VĐ cấp ngày 03/5/2017 mang tên chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G, do GCNQSDĐ được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh P2, anh P cung cấp cho Tòa án là hợp đồng không có giá trị pháp lý vì:

+ Là hợp đồng không dựa trên ý chí của nguyên đơn, nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với anh Phạm Gia P2 và anh Phạm Gia P như bản hợp đồng có trong hồ sơ, nếu nguyên đơn đã bán mảnh đất trên theo bản hợp đồng này thì sao nguyên đơn còn làm văn bản ủy quyền cho anh Phạm Gia P.

+ Không có sự trao đổi, thỏa thuận, không hề quen biết, chưa hề gặp mặt anh P, hai bên không có sự thương lượng, thỏa thuận về việc "mua bán đất" thì sao có thể giao kết hợp đồng mua bán đất cho anh P được.

+ Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tháng 10/2015 thể hiện anh Phạm Gia P là người mua bán thửa đất nhưng không có thông tin cá nhân người mua, không có thông tin về thửa đất, là thửa đất chưa có GCNQSDĐ với giá chuyển nhượng là 170 triệu đồng, người mua là anh Phạm Gia P2 có đầy đủ thông tin cá nhân và được ghi lên đầu; Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2016 thể hiện anh Phạm Gia P là người nhận chuyển nhượng đất cùng anh P2 với đầy đủ thông tin cá nhân, thông tin về nhà đất và được cấp GCNQSDĐ, do Phó Chủ tịch UBND huyện ký cùng ngày 20/01/2016 và giá chuyển nhượng là 172 triệu đồng.

+ Bản thân vợ chồng nguyên đơn già cả, là thương binh mất 81% sức khỏe, là đối tượng được trợ giúp pháp lý nên nguyên đơn đã tin tưởng anh P2 nên bất kỳ giấy tờ gì anh P2 đưa ông D, bà T đều đã ký.

- Về hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016:

Hợp đồng thanh lý này không có thật, được ghép sau khi có chữ ký khống của ông D, bà T, thực chất ông D, bà T không hề ký những hợp đồng này. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015 giữa nguyên đơn và anh

P không có thật, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015 không làm căn cứ phát sinh Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016. Do đó đương nhiên hợp đồng thanh lý mua bán và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016 không có giá trị, nên đã làm phát sinh Hợp đồng ủy quyền công chứng giữa nguyên đơn với ông Phạm Gia P tại Văn phòng Công chứng HQ, số công chứng: 50.2016/HĐUQ, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGĐ cũng trong ngày 20/01/2016. Hơn nữa, ngày 20/01/2016 nguyên đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và nguyên đơn đã lập hợp đồng ủy quyền cho anh Phạm Gia P để anh P thực hiện các nội dung theo hợp đồng ủy quyền trên, Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015 và hợp đồng thanh lý ngày 20/01/2016 là giả tạo, che đậy sự gian dối, không những không tuân thủ về mặt hình thức mà nội dung còn giả tạo hợp đồng mua bán, không có giá trị pháp lý.

- Về việc ủy quyền: sau khi bồi thường, diện tích đất còn lại cũng chính anh P2 là người đã gợi ý và hứa sẽ giúp gia đình nguyên đơn làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ đất trồng cây sang đất ở với điều kiện gia đình nguyên đơn sẽ chuyển nhượng cho anh P2 một ô đất với giá thỏa thuận. Nguyên đơn đã tin tưởng anh P2 là cán bộ UBND, người trực tiếp thực hiện dự án này, chính anh P2 đã hướng dẫn và đưa ông D, bà T ra Văn phòng Công chứng HQ để làm ủy quyền, anh P2 nói anh đang trực tiếp thực hiện dự án, nên không thể đứng ra, nhưng anh P2 sẽ chịu trách nhiệm nên ông D, bà T đã đồng ý ký các giấy tờ khống và làm ủy quyền cho anh trai anh P2 là anh P thực hiện. Nguyên đơn khẳng định không chuyển nhượng hay có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không biết anh Phạm Gia P là ai, cho đến khi anh P nhận ủy quyền theo sự chỉ đạo của anh Phạm Gia P2 nên nguyên đơn không thể chấp nhận. Bản chất của việc ký hợp đồng ủy quyền là hình thức một loại hợp đồng "Giả cách" không có thật, để che dấu thủ đoạn của anh P2, anh P nhằm chiếm đoạt tài sản của ông D, bà T.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Do bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã rút toàn bộ yêu cầu, vì vậy nguyên đơn không có ý kiến trình bày, nhưng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các tài liệu, chứng cứ do anh P2, anh P đã cung cấp để đánh giá tính sự thật khách quan của vụ án.

*** Tại bản tự khai, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày**:

Ngày 05/10/2015, anh P và em trai là Phạm Gia P2 có thỏa thuận, thống nhất với ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T lập giấy biên nhận về việc mua bán thửa đất tại địa chỉ: Khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ với giá là 170.000.000 đồng. Các anh đã đặt cọc 2.000.000 đồng. Trong biên nhận hẹn sau 10 -15 ngày thanh toán tiếp 80.000.0000 đồng. Số còn lại khi lập hợp đồng ủy quyền sẽ thanh toán hết.

Đúng thỏa thuận, ngày 22/10/2015, anh P, anh P2 thanh toán tiếp 80.000.000 đồng bằng tiền mặt tại nhà của ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T và đồng thời lập hợp đồng mua bán thửa đất số 8, tờ bản đồ địa chính số 4. Tiếp đến, ngày 20/01/2016, sau khi UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên

thống nhất lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng HQ, huyện VĐ theo đúng thỏa thuận ban đầu, đồng thời lập hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất, hợp đồng được ký kết. Anh P, anh P2 đã giao cho ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T hết số tiền còn lại và cho thêm 2.000.000 đồng, cụ thể là 90.000.000 đồng, tại ngân hàng Công thương chi nhánh VĐ. Bà T đã nhận đủ số tiền 90.000.000 đồng và gửi vào sổ tiết kiệm, đồng thời giao thửa đất cho anh P2, anh P toàn quyền quản lý và sử dụng lâu dài từ đó cho đến nay.

Trong hợp đồng thanh lý giữa anh P2, anh P và vợ chồng ông bà D T, bên mua là anh P2, anh P đã giao hết tiền, bên bán đã nhận đủ tiền và ghi rõ bên mua đã nhận bàn giao thửa đất từ bên bán, bên mua anh P2, anh P phải chi trả các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất, ủy quyền sử dụng đất.

Vì các căn cứ nêu trên việc ông D bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa anh P và vợ chồng ông bà D T là không đúng, không có cơ sở. Anh P không chấp nhận.

Theo khoản 2, Điều 568 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có nêu quyền của bên ủy quyền như sau: "Yêu cầu bên được ủy quyền giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Đối với trường hợp ủy quyền của anh P và ông bà D T, có hợp đồng mua bán đã thỏa thuận và thống nhất mua bán đã xong, không có vướng mắc. Bên nhận ủy quyền là anh P có quyền định đoạt tài sản, đóng thuế phí và chuyển nhượng cho bất kỳ ai mà không phải thông báo và không phải giao lại giá trị chuyển nhượng cho bên ủy quyền. Căn cứ nội dung ủy quyền của hợp đồng ủy quyền, anh P đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định Pháp luật, được Văn phòng công chứng chứng thực và được cơ quan quản lý Nhà nước thẩm định, xét duyệt. Từ những chứng cứ anh P đã nêu trên, anh yêu cầu Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông D bà T.

Đối với nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cho rằng yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G là vô hiệu, đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Về chi phí tố tụng: Anh Phạm Gia P đã chi phí hết số tiền là 23.820.000đ, anh đề nghị được tự chi trả số tiền này và không có yêu cầu gì khác.

*** Bị đơn có yêu cầu phản tố:** yêu cầu Tòa án:

- Công nhận hiệu lực của giao dịch Hợp đồng mua bán, Hợp đồng thanh lý và chuyển giao quyền sử dụng đất viết tay giữa bên mua là Phạm Gia P, Phạm Gia P2 và bên bán là ông bà Phạm Thanh D - Đào Thị T là giao dịch có hiệu lực, không bị vô hiệu. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông bà D T chấm dứt can thiệp và không được cản trở quyền tự định đoạt về tài sản của anh P.

- Trường hợp hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì yêu cầu ông bà D T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 8 tờ bản đồ địa chính số 4 tại địa chỉ

khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh cho anh P theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Trước khi mở phiên tòa và tại phiên tòa, anh P xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố của mình.

*****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Gia P2 có lời khai, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P2 trình bày:***

Ngày 05/10/2015, anh và Phạm Gia P có thỏa thuận, thống nhất với ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T lập giấy biên nhận về việc mua bán thửa đất tại địa chỉ: khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ với giá là 170.000.000 đồng. Các anh đã đặt cọc 2.000.000 đồng. Trong biên nhận hẹn sau 10 -15 ngày thanh toán tiếp 80.000.0000 đồng. Số còn lại khi lập hợp đồng ủy quyền sẽ thanh toán hết.

Đúng thỏa thuận, ngày 22/10/2015, các anh thanh toán tiếp 80.000.000 đồng bằng tiền mặt tại nhà của ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T và đồng thời lập hợp đồng mua bán thửa đất số 8, tờ bản đồ địa chính số 4.

Tiếp đến, ngày 20/01/2016, sau khi UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thống nhất lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng HQ huyện VĐ theo đúng thỏa thuận ban đầu, đồng thời lập hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất, hợp đồng được ký kết. Các anh đã giao cho ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T hết số tiền còn lại và cho thêm 2.000.000 đồng, cụ thể là 90.000.000 đồng tại Ngân hàng Công thương chi nhánh VĐ. Bà T đã nhận đủ số tiền 90.000.000 đồng và gửi vào sổ tiết kiệm, đồng thời giao thửa đất cho các anh toàn quyền quản lý và sử dụng lâu dài từ đó cho đến nay.

Sau khi trả hết tiền cho ông D, bà T, anh đã thống nhất với anh P là để anh P đứng tên trong hợp đồng ủy quyền ký kết với ông D, bà T. Anh P là người thực hiện toàn bộ nội dung được ủy quyền, anh không có ý kiến gì về việc anh P toàn quyền định đoạt đối với tài sản là đất đã mua của ông D bà T, cũng như đối với số tiền anh đã bỏ ra để cùng với anh P trả cho ông bà D T theo các hợp đồng mua bán chuyển nhượng.

Vì vậy, anh yêu cầu Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông D bà T.

* **Anh Phạm Gia P2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án:**

- Ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch Hợp đồng mua bán, Hợp đồng thanh lý và chuyển giao quyền sử dụng đất viết tay giữa bên mua là Phạm Gia P và bên bán là ông bà Phạm Thanh D - Đào Thị T là giao dịch có hiệu lực, không bị vô hiệu. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông bà D T chấm dứt can thiệp và không được cản trở quyền tự định đoạt về tài sản của anh.

- Trong trường hợp hợp đồng ủy quyền vô hiệu thì yêu cầu ông bà D T phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 8 tờ bản đồ địa chính số 4 tại địa chỉ khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh cho anh theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Trước khi mở phiên tòa, anh P2 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P2 cũng có ý kiến đồng tình với ý kiến của anh P2, xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập của anh P2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị G trình bày:

Ngày 05/10/2015, chồng chị là Phạm Gia P2 và anh chồng là Phạm Gia P có thỏa thuận, thống nhất với ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T lập giấy biên nhận về việc mua bán thửa đất tại địa chỉ: khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ với giá là 170.000.000 đồng. Anh P2, anh P đã đặt cọc 2.000.000 đồng. Trong biên nhận hẹn sau 10 - 15 ngày thanh toán tiếp 80.000.0000 đồng. Số còn lại khi lập hợp đồng ủy quyền sẽ thanh toán hết. Đồng thời lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng thửa đất số 08 tờ bản đồ số 04. Số còn lại sẽ thanh toán hết sau khi lập hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Ngày 20/01/2026 khi có GCNQSDĐ, hai bên lập thanh lý hợp đồng mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất, đồng thời lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng HQ. Bên bán đã nhận đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận hợp đồng. Bên mua đã cải tạo, quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Trong cả quá trình giao dịch, mua bán, lập hợp đồng mua bán, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thanh lý, giao nhận tiền, giao nhận đất đều do chồng chị là Phạm Gia P2 và anh trai chồng là Phạm Gia P thực hiện.

Trong quá trình cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất bên mua đã chi trả, nộp toàn bộ các khoản thuế, phí khác có liên quan. Ngày 31/3/2017 sau khi chuyển mục đích sử dụng đất xong, để đảm bảo tài sản của mình, bên mua đã thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng cho tôi và chị Nguyễn Thị Phương T1 đứng tên tại Văn phòng Công chứng HQ. Ngày 03/5/2017 chúng tôi được UBND huyện VĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH808745, diện tích 469,03m^2, địa chỉ: khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh.

Việc hai bên mua bán thửa đất đã xong, bên mua đã giao, bên bán đã nhận đủ tiền từ nhiều năm không còn vướng mắc gì, đã bàn giao thực địa, người mua đã cải tạo, quản lý sử dụng ổn định từ nhiều năm nay. Toàn bộ số tiền anh P2 dùng để mua đất là tiền của anh P2, hiện nay thửa đất này chúng tôi đang trực tiếp sử dụng để kinh doanh và chỉ thuê người bán hàng và trông coi tài sản.

Vì vậy, vợ chồng ông D bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thị G và Nguyễn Thị Phương T1 là không đúng, không có căn cứ, chị G không chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Phương T1 có lời khai:

Ngày 05/10/2015, vợ chồng chị và vợ chồng em trai chồng là anh Phạm Gia P2 cùng nhau mua thửa đất ruộng vườn của ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T tại địa chỉ khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ để phát triển kinh tế gia đình. Trong cả quá trình giao dịch, mua bán, lập hợp đồng mua bán, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thanh lý, giao nhận tiền, giao nhận đất đều do chồng chị là Phạm Gia P và em trai chồng là Phạm Gia P2 thực hiện.

Trong quá trình xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất bên mua đã chi trả, nộp toàn bộ các khoản thuế, phí khác có liên quan.

Ngày 31/3/2017 sau khi chuyển mục đích sử dụng đất xong, để đảm bảo tài sản của mình, bên mua đã thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng cho tôi Nguyễn Thị Phương T1 và em dâu là Vũ Thị G đứng tên tại Văn phòng Công chứng HQ. Ngày 03/5/2017 chúng tôi được UBND huyện VĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH808745, diện tích 469,03m^2, địa chỉ: khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh.

Việc hai bên mua bán thửa đất đã xong, bên mua đã giao, bên bán đã nhận đủ tiền từ nhiều năm không còn vướng mắc gì, đã bàn giao thực địa, người mua đã cải tạo, quản lý sử dụng ổn định từ nhiều năm nay.

Vì vậy vợ chồng ông D bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Thị G và Nguyễn Thị Phương T1 là không đúng, không có căn cứ, chị T2 không chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện VĐ - đại diện theo ủy quyền là bà Châu Mai Thoan có lời khai:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ có liên quan đến nội dung khởi kiện của nguyên đơn, UBND huyện có ý kiến như sau:

- Ngày 20/01/2016 UBND huyện VĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05079 mang tên ông bà Phạm Thanh D - Đào Thị T, diện tích cấp là 694,6m^2 đất trồng cây hàng năm.

- Năm 2017 ông bà Phạm Thanh D, Đào Thị T xin chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích 300m^2 từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở đô thị (Quyết định số 3042 ngày 02/12/2016 về việc chuyển mục đích sử dụng đất; Văn phòng ĐKQSDĐ chuyển thông tin đến Chi cục thuế huyện VĐ để ra Thông báo nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ và công dân đã thực hiện nghĩa vụ tài chính; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ và trình phòng Tài nguyên môi trường trình UBND huyện VĐ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T, GCNQSDĐ số CH05427 ngày cấp 03/01/2017, diện tích 469,03m^2 (đất ODT: 300m^2; đất CHN: 169,03m^2);

- Ngày 03/5/2017 ông bà D T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Vũ Thị G, được UBND huyện VĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05572 diện tích 469,03m^2 (đất ODT: 300m^2; đất CHN: 169,03m^2); Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 488 do Văn phòng Công chứng HQ lập ngày 31/3/2017; hợp đồng ủy quyền số 50 do Văn phòng Công chứng HQ lập ngày 20/01/2016.

Ủy ban nhân dân huyện VĐ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Vũ Thị G trú tại khu 4, thị trấn CR, huyện VĐ là đảm bảo đúng trình tự, quy định tại khoản 2 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT và Điều 195 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 1, Điều 188 của Luật Đất đai 2013.

Xét thấy, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên có đầy đủ giấy tờ pháp lý. Đồng thời căn cứ quy định tại Điều 195 của Bộ luật Dân sự 2015, ông Phạm Gia P là người được ủy quyền hợp pháp từ chủ sở hữu là ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T theo nội dung ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền số 50 do Văn phòng Công chứng HQ lập ngày 20/01/2016. Vì vậy trình tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Vũ Thị G là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền lập ngày 20/01/2016; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2017 và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri 808745 do UBND huyện VĐ cấp ngày 03/5/2017 mang tên bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Vũ Thị G là không có cơ sở pháp lý. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện VĐ xét xử theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng HQ trình bày:

Ngày 20/1/2016, Văn phòng Công chứng HQ tiếp nhận yêu cầu của khách hàng, yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T và anh Phạm Gia P. Sau khi xem xét nội dung yêu cầu công chứng và các giấy tờ gốc do hai bên cung cấp, Công chứng viên Văn phòng Công chứng HQ xét thấy:

- Các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đủ năng lực hành vi dân sự.

- Nội dung yêu cầu công chứng các bên đưa ra là phù hợp với quy định của pháp luật, cũng như phù hợp với ý chí nguyện vọng của các bên, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Các giấy tờ các bên cung cấp đầy đủ, chính xác đáp ứng đủ điều kiện giao kết giao dịch dân sự.

Căn cứ pháp lý để thực hiện: theo quy định tại Điều 117, Điều 195 Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 1, Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014.

Văn phòng Công chứng HQ nhận thấy về hình thức và nội dung của hai loại hợp đồng trên đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật, quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Công chứng năm 2014, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm thực hiện công chứng 02 Hợp đồng nêu trên các bên tham gia giao kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật, các bên đã tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng nêu trên. Đồng thời các bên giao kết Hợp đồng đã tự mình đọc kỹ toàn bộ nội dung và nghe Công chứng viên giải thích rõ ràng nội dung, hậu quả pháp lý của Hợp đồng, các bên đã hiểu, đồng ý toàn bộ nội dung và tự nguyện cùng ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng.

Từ những chứng cứ nêu trên, Văn phòng Công chứng HQ có quan điểm: nguyên đơn ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 50.2016/HĐUQ ngày 20/1/2016 và hợp đồng chuyển nhượng số 488.2017/HĐCN, quyển số: 01.TP/CC-SCC-SCC/HĐGD lập ngày 31/3/2017 là không có cơ sở pháp lý.

* Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã ban hành quyết định trưng cầu giám định số 01/2021/QĐ-TCGĐ ngày 01/6/2021 đối với Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Quảng Ninh. Tại kết luận giám định số 1068/KLGĐ ngày 15/6/2021 có nội dung:

- Chữ ký "giáp lai" 03 trang trong tài liệu cần giám định ký hiệu A01 so với chữ ký mang tên "Phạm Gia P2" trong các tài liệu cần giám định ký hiệu A01, A02 và trong tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M01 là cùng một người ký ra.

- Chữ "b" tại dòng thứ 3 tính từ trên xuống ở trang có chữ ký trong tài liệu cần giám định ký hiệu A02 được viết đè lên chữ "a".

- Các yêu cầu giám định khác mực vượt khả năng chuyên môn của giám định viên Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Ninh. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện VĐ trưng cầu giám định Viện KHHS Bộ Công an giám định.

* Theo yêu cầu của bị đơn và xét thấy cần thiết, Tòa án đã ban hành quyết định trưng cầu giám định số 02/2021/QĐ-TCGĐ ngày 24/8/2021 và quyết định trưng cầu giám định số 03/2021/QĐ-TCGĐ ngày 13/12/2021 thay thế quyết định số 02/2021/QĐ-TCGĐ ngày 24/8/2021 đối với Viện khoa học hình sự - Bộ Công an. Tại Kết luận giám định số 311/C09-P5 ngày 16/12/2021 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an có nội dung:

5.1. Chữ ký, chữ viết đứng tên Đào Thị T dưới mục "Bên bán" trên các mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 do cùng một người viết ra.

5.2. Chữ viết đứng tên Đào Thị T dưới mục "Bên bán" trên các mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với các chữ "Đào Thị T" dưới mục "Bên chuyển nhượng đất" trên mẫu cần giám định ký hiệu A3 không phải do cùng một người viết ra.

5.3. Chữ ký, chữ viết đứng tên Phạm Thanh D dưới mục "Bên bán" trên các mẫu cần giám định ký hiệu A1, A2 do cùng một người viết ra.

5.4. Chữ ký đứng tên Phạm Gia P2 dưới mục bên mua trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 được ký sau khi có chữ in phần nội dung trang 3.

5.5. Không đủ cơ sở kết luận các chữ ký, chữ viết trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 (trừ chữ ký của Phạm Gia P2 đã kết luận tại mục 5.4), A2 có trước hay sau chữ in phần nội dung.

5.6. Các trang văn bản trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 có font chữ, cỡ chữ, khoảng cách các lề, cụ thể như sau …

5.7. Căn cứ khoản 1 Điều 24 Luật Giám định tư pháp năm 2012 và khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015, Viện khoa học hình sự từ chối giám định những nội dung sau:

- Tuổi mực, thời điểm ký, thời điểm in (Do hiện nay Viện khoa học hình sự chưa giải quyết được các yêu cầu trên).

- Khoảng cách các chữ, các dòng trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 (Do đặc điểm trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 không ổn định).

* Căn cứ yêu cầu của bị đơn, Tòa án án đã ban hành quyết định trưng cầu giám định số 04/2022/QĐ-TCGĐ ngày 05/01/2022 đối với Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng. Tại Kết luận giám định số 17/GĐKTHS-P11 ngày 19/01/2022 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng có nội dung:

- Chữ ký, chữ viết ghi họ tên "Phạm Thanh D" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và A2 với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi của Phạm Thanh D trên các tài liệu ký hiệu M1, M2 và M3 là do cùng một người ký, viết ra.

- Chữ ký, chữ viết ghi họ tên "Đào Thị T" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 và A2 với chữ ký, chữ viết mẫu so sánh ghi của Đào Thị T trên các tài liệu ký hiệu M1, M2 và M3 là do cùng một người ký, viết ra.

- Chữ viết ghi họ tên "Đào Thị T" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A3 với chữ viết mẫu so sánh ghi của Đào Thị T trên các tài liệu ký hiệu M1, M2 và M3 là do cùng một người viết ra.

- Ngày 28/3/2022 Tòa án có nhận được đơn đề nghị đề ngày 25/3/2022, của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, về việc đề nghị Tòa án tiến hành Xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04, có diện tích 469,03m^2 địa chỉ tại: khu 1, thị trấn CR, huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh và bổ sung người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người đang thuê đất của chị G, chị T2 để làm cây cảnh. Tại phiên tòa bên nguyên đơn đề nghị Hội đồng xem xét chấp nhận đề nghị này và tạm ngừng phiên tòa.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

- Căn cứ: Điểm a khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Gia P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Gia P2.

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G vô hiệu.

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 122, 123,124 và Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 195 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 18 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 và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T khởi kiện yêu cầu:

+ Tuyên hủy Hợp đồng uỷ quyền (HĐUQ) ngày 20/01/2016 được ký kết giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T với anh Phạm Gia P vô hiệu, do thực hiện vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền.

+ Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G.

+ Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 808745 do UBND huyện VĐ cấp ngày 03/5/2017 mang tên chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G, do GCNQSDĐ được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/4/2022, nguyên đơn ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án sơ thẩm đã không căn cứ các quy định của pháp luật, không căn cứ vào các tài liệu chứng cứ được giao nộp, thu thập có trong hồ sơ, các kết luận giám định, tuyên án theo lời khai của bị đơn, lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mâu thuẫn nhau, mâu thuẫn với chính những chứng cứ mà họ cung cấp và không phù hợp các tài liệu chứng cứ khác tại hồ sơ, chấp nhận yêu cầu của bị đơn trên cơ sở trái pháp luật, bác yêu cầu hợp pháp của nguyên đơn là cố ý ban hành bản án trái pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý để xét xử theo trình tự, quy định của pháp luật.

- Ngày 15/4/2022, Viện trưởng VKSND huyện VĐ kháng nghị theo quyết định kháng nghị số 02/QĐ/KNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Đồng ý với quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không phát sinh yêu cầu khởi kiện mới, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Việc Tòa án sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, bổ sung những người thuê đất của chị T2, chị G vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm, thiếu sót.

Về nôi dung:

+ Toà án cấp sơ thẩm nhận định: *"..ông D, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P2, anh P hoàn toàn trên cơ sở tự nguyên, thỏa thuận của các bên.."* trong khi cả 3 tài liệu là Giấy biên nhận ngày 05/10/2015, hợp đồng mua bán chuyển nhượng tháng 10 năm 2015, Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016 không có bất kỳ tài liệu nào thoả mãn các điều kiện về cả hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật về HĐ CNQSDĐ, mặt khác, cả 03 loại tài liệu trên có dấu hiệu làm giả rất rõ, nhưng không được toà án cho giám định để chứng minh.

+ Phần chữ ký của anh P2 và anh P trong cả 02 Hợp đồng trên đều không được ký dưới dòng chữ đã đánh máy "Bên Mua" tại hợp đồng mà bị lệch sang trái, thậm chí chữ ký cao ngang bằng chữ đã đánh máy "Bên mua". Việc này thể hiện sự bất hợp lý, và chỉ có thể chữ ký có trước và in sau nội dung?

+ Về khoảng cách lề các trang của Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng 10 năm 2015 không giống nhau. Về

khoảng cách các chữ, các dòng của Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày, tháng 10 năm 2015 không ổn định. Cả 02 Hợp đồng đều có phần "xác định của nhân chứng", tuy nhiên cả 02 Hợp đồng lại đều không có người làm chứng nào xác nhận.

+ Có sự mâu thuẫn trong lời khai của anh P2, anh P về thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng 5 năm 2017, không phù hợp với thực tế khách quan. Nếu đúng có sự giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T và anh P2, anh P thì sẽ không có sự vô lý về thông tin bên mua và thông tin về thửa đất. Ngoài ra hợp đồng bị sửa chữa, nội dung Hợp đồng thanh lý không phù hợp với mục đích giao kết Hợp đồng.

+ Bản án sơ thẩm nhận định việc anh Phạm Gia P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 với chị Nguyễn Thị Phương T1, Vũ Thị G là không vượt quá phạm vi Hợp đồng ủy quyền là không căn cứ quy định pháp luật vì về đối tượng hợp đồng mảnh đất diện tích 694,6 m^2 của ông D, bà T đã bị thu hồi một phần diện tích, diện tích còn lại chỉ còn 469,03m^2. Như vậy, đối tượng để thực hiện công việc ủy quyền không còn. Do đó, việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất 469,03m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 03/01/2017 mang tên ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T không thuộc nội dung ủy quyền mà ông D, bà T và anh P đã thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016. Về nội dung ủy quyền: việc ủy quyền cho anh P được ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc ủy quyền cho anh P được định đoạt quyền sử dụng đất. Việc ủy quyền cho anh P được ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu là anh P được ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng, còn việc xác định bên mua, giá bán, phương thức thanh toán, vẫn thuộc về quyền của chủ sử dụng đất là chủ sử dụng đất ông D, bà T. Việc anh Phạm Gia P tự ý định đoạt quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T đã vượt quá phạm vi ủy quyền quy định tại Điều 2 Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016 giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T và anh Pham Gia P. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 giữa Phạm Gia P và Nguyễn Thị Phương T1, Vũ Thị G vô hiệu.

Từ những căn cứ nêu trên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 3 Điều 141, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, huỷ Bản án sơ thẩm giao cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do: việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định tại chương VII của BLTTDS hoặc chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên toà phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể thực hiện bổ sung được.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm**:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

* Thứ nhất: Không chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi khởi kiện trong khi nội dung thay đổi không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, là vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

* Thứ hai: Nguyên đơn đề nghị giám định tuổi mực tại Trung tâm tư vấn giám định dân sự (viết tắt CCCA) để chứng minh quan điểm khẳng định: anh P2 đưa nhiều tài liệu cho ông D, bà T ký *cùng một lúc*. Tòa án sơ thẩm không chấp nhận là không đảm bảo quyền lợi của đương sự, vi phạm Điều 102 BLTTDS.

* *Thứ ba:* Về thu thập chứng cứ:

+ Không tiến hành đo đạc, thẩm định thửa đất là đối tượng của hợp đồng đang bị khởi kiện là vi phạm Điều 97, 101 BLTTDS.

+ Không làm rõ về người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét đưa họ vào tham gia tố tụng, vi phạm khoản 1 Điều 96 BLTTDS.

+ Không thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 20/1/2016 cho ông D, bà T, sổ giao nhận thủ tục hành chính công để xác định tính hợp pháp của tài liệu Biên bản kiểm tra thực địa được Bộ quốc phòng giám định chữ ký. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu nhưng Tòa án sơ thẩm không chấp nhận là vi phạm khoản 3 Điều 106 BLTTDS.

+ Không thu thập thủ tục chi tiền cho người được bồi thường và thủ tục bàn giao mặt bằng các thửa đất (Giấy mời, Phiếu chi, Biên bản bàn giao mặt bằng...) để làm rõ: thời điểm gia đình bà T nhận tiền đền bù, phiếu chi tiền mặt do ai ký nhận, ngày được nhận tiền bồi thường, số tiền nhận, người thực hiện bàn giao mặt bằng. Vì nguyên đơn khẳng định nhận tiền do anh P2 đưa, ông bà không trực tiếp nhận.

+ Nhiều tình tiết của bản án còn có mâu thuẫn nhưng chưa được xác minh, làm sáng tỏ.

+ Không yêu cầu Văn phòng công chứng cung cấp tài liệu chứng minh *thời điểm* thực hiện công chứng, chứng thực như: đơn đề nghị, tài liệu do yêu cầu người công chứng cung cấp, sổ theo dõi giao nhận đơn yêu cầu, sổ theo dõi đăng ký số văn bản công chứng...

+ Không yêu cầu nguyên đơn cung cấp mẫu chữ ký để xác định chữ ký chính thức của ông bà, từ đó có căn cứ để so sánh, đối chiếu với chữ ký của ông D, bà T trong các tài liệu mua bán, chuyển nhượng, ủy quyền, giúp cho cơ quan giám định làm rõ những mâu thuẫn như phân tích trên.

+ Không yêu cầu anh P2, anh P cung cấp chứng cứ chứng minh ông D, bà T đề nghị hai anh xin lại 5m đất chiều bám mặt đường (theo lời khai của hai anh).

Thứ tư: Khi xem xét tình tiết ông D, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P, anh P2, bản án đã đánh giá chứng cứ không đầy đủ, khách quan,

toàn diện và không có căn cứ pháp luật, vi phạm Điều 108 và khoản 2 Điều 266 BLTTDS.

- Hiện tài liệu thu thập có hai chứng cứ liên quan đến kết luận giám định chữ ký bà T có mâu thuẫn với nhau (như phân tích trên), nên không thể kết luận: chữ viết "Đào Thị T" so với các mẫu chữ tại các văn bản khác do một người viết ra. Nhưng bản án lại nhận định cho rằng: "...các kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ công an của phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ quốc phòng đều kết luận các chữ viết, chữ ký của bà Đào Thị T trên tài liệu giám định đều do một người viết ra...", từ đó bản án cho rằng các hợp đồng trên ký kết đều trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với tài liệu thể hiện.

- Các tài liệu thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2015 không đảm bảo giá trị chứng cứ, không có căn cứ để chứng minh: năm 2015, ông D, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P, anh P2 với giá 170.000.000 đồng. Vì những lý do sau:

+ *Giấy biên nhận* ngày 5/10/2015 được viết tay có 2 trang chứa đựng nội dung ông bà D, T đồng ý chuyển nhượng đất cho anh P2, anh P này không được bà T thừa nhận, chữ viết không phải do bà T viết, tại trang 1 thể hiện các thông tin quan trọng như: giá cả, diện tích đất chuyển nhượng đất, số tiền đặt cọc…thì không được bà T ký xác nhận, còn trang 2 không thể hiện bất cứ thông tin gì, chỉ có duy nhất đề mục *Bên chuyển nhượng đất* bên dưới có chữ viết Đào Thị T, bên cạnh là đề mục *Bên nhận chuyển nhượng đất* có đầy đủ chữ ký, chữ viết anh Phạm Gia P2, anh Phạm Gia P. Như vậy, tài liệu không thực hiện đúng khoản 4 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ, bà T không thừa nhận, chữ viết toàn văn giấy chuyển nhượng không phải do bà T viết và không có nội dung nào thể hiện ý chí của bà T, ông D đồng ý chuyển nhượng đất cho anh P, anh P2 tại văn bản này, nên theo khoản 2, Điều 92 BLTTDS thì tài liệu này không có giá trị chứng cứ, bên nhận chuyển nhượng vẫn tiếp tục phải chứng minh.

+ *Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015* là bản in vi tính có 3 trang 02 tờ giấy A4: tại trang 1 thể hiện Bên chuyển nhượng ông D, bà T, Bên nhận chuyển nhượng anh P2, anh P, diện tích, vị trí đất chuyển nhượng; tại trang 2 thể hiện giá cả, phương thức thanh toán, trách nhiệm của bên bán; tại trang 3 thể hiện nghĩa vụ bên mua, thỏa thuận ký kết hợp đồng và phần ký của hai bên. Tuy nhiên, tài liệu này vẫn lặp lại sai sót cũ không được bên chuyển nhượng (ông D, bà T) ký xác nhận bên dưới từng trang, ông bà chỉ ký duy nhất trang 3 không có nội dung mua bán, chuyển nhượng đất tranh chấp. Như vậy, tài liệu không thực hiện đúng khoản 4 Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ, bên có tên chuyển nhượng (bà T) không thừa nhận và không có nội dung nào thể hiện ý chí của bà T, ông D đồng ý chuyển nhượng đất cho anh P, anh P2. Ngoài ra, kết quả giám định của Công an tỉnh Quảng Ninh cũng kết luận: 3 trang giấy tuy cùng phông chữ nhưng khoảng cách lề trên, lề dưới, lề phải, lề trái không đồng nhất với nhau như một văn bản thông thường. Vì vậy, theo khoản 2 Điều 92 BLTTDS, thì tài liệu này không có giá trị

chứng minh có việc giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông bà D, T với anh P2, P.

+ *Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/1/2016* là bản in vi tính, có 2 trang 1 tờ giấy A4 cũng có đặc điểm tương tự: tại trang 1 thể hiện Bên chuyển nhượng ông D, bà T, Bên nhận chuyển nhượng anh P2, anh P, diện tích, số hiệu thửa đất chuyển nhượng, số GCNQSDĐ, giá bán, kết quả thanh toán đủ 172.000.000đồng (ngày 5/10/2015 nhận 2.000.000đồng, ngày 22/10/2015 là 80.000.000đồng, ngày 20/1/2016 là 90.000.000đồng) và trách nhiệm của bên bán, dưới trang này ông D, bà T cũng không ký xác nhận; trang 2 (cuối) thể hiện nghĩa vụ bên mua, thỏa thuận ký kết hợp đồng và phần ký của hai bên. Như vậy, văn bản này vẫn lặp lại vi phạm đã nêu trên, ông D, bà T không thừa nhận nội dung chuyển nhượng nên tài liệu này không có giá trị chứng cứ chứng minh ông D, bà T mong muốn, tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận tiền chuyển nhượng từ anh P, anh P2.

Mặc dù vậy, bản án đã bỏ qua xem xét về tính hợp pháp của chứng cứ, chỉ căn cứ vào chữ ký duy nhất của ông D, bà T tại các văn bản nêu trên, căn cứ vào số tiền 90.000.000đồng bà T gửi tiết kiệm để nhận định cho rằng: "*đủ cơ sở xác định trước khi ký xác lập hợp đồng ủy quyền ngày 20/1/2016, anh P và vợ chồng ông D đã xác lập quyền sử dụng đất*" là đánh giá nhận định không khách quan, đầy đủ về các tình tiết của vụ án.

+ Tài liệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị G, chị T2 đã thể hiện: khi thực hiện công việc ông D, bà T ủy quyền, bên được ủy quyền (anh P) đã vượt quá giới hạn của Hợp đồng ủy quyền số 50.2016/HĐUQ ngày 20/1/2016, nhưng bản án lại nhận cho rằng: *không chứng minh được anh Phạm Gia P đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị G, chị T2 vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền như quan điểm của nguyên đơn đã nêu*, thể hiện việc nhận định không khách quan, toàn diện, đầy đủ và không đảm bảo căn cứ vững chắc, vi phạm Điều 108, khoản 2 Điều 266 BLTTDS. Vì những lý do sau:

Ông bà chỉ ủy quyền cho anh P được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - đây là thao tác cuối cùng của việc giao kết hợp đồng. Theo tiểu mục 1, mục 7 Chương XV, Phần thứ ba Bộ luật dân sự năm 2015 quy định các thủ tục giao kết hợp đồng gồm: bên mua đề nghị giao kết hợp đồng, bên bán có quyền chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng của bên mua, hai bên gặp gỡ thỏa thuận về giá cả, phương thức thanh toán, thời điểm giao kết hợp đồng…, bước cuối cùng là hai bên cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng (các Điều 386, Điều 393, Điều 400…). Mặc dù vậy, trong quan hệ chuyển nhượng này, ông D, bà T không được thực hiện các quyền của bên bán (chuyển nhượng) đó là: quyền *quyết định* chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng của bên mua, quyền thỏa thuận về giá cả với bên mua… mà do anh P đã tự thực hiện quyền này. Rõ ràng, việc anh P chủ động thực hiện ký kết hợp đồng với chị G, chị T2 khi chưa được ông D, bà T đồng ý là vượt quá phạm vi ủy quyền, vi phạm Điều 141 BLDS năm 2015.

Hơn nữa, bên nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Phương T1 là vợ anh P (được pháp luật thừa nhận). Theo Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình thì quyền sử dụng đất mà vợ (chồng) có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng.

Vì vậy, tại thời điểm lập văn tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì anh P2, anh P vẫn có quyền lợi trong diện tích đất chuyển nhượng, quyền lợi của hai anh chỉ kết thúc sau khi vợ chồng anh P2, chị G và anh P, chị T2 lập văn bản thỏa thuận xác định đây là tài sản riêng của các chị. Do đó, việc anh P là người đại diện theo ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chính mình là giao dịch dân sự vượt quá phạm vi đại diện, vi phạm khoản 3, Điều 141 BLDS năm 2015.

Từ việc bản án nhận định không đầy đủ, khách quan về tình tiết mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phân tích trên, bản án tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo căn cứ vững chắc, vi phạm khoản 2 Điều 266 BLTTDS.

Mặc dù sau khi nghị án kéo dài, cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông D, bà T, tiến hành xác minh tại thửa đất đang tranh chấp không có ai thuê, ở... tuy nhiên xét thấy các tình tiết khác chưa được làm rõ vì vậy Viện kiểm sát nhân dân nhân dân tỉnh Quảng Ninh vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ. Căn cứ khoản 1 Điều 310 BLTTDS đề nghị hủy bản án 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 tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T và quyết định kháng nghị số 02/QĐ/KNPT-VKS-DS ngày 15/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ đều làm trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị G, chị Nguyễn Thị Phương T1, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện VĐ ông Lê Công Thuấn nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[3.1] Xét về nguồn gốc thửa đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án:

Ngày 20/01/2016 UBND huyện VĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05079 mang tên ông bà Phạm Thanh D - Đào Thị T, diện tích cấp là 694,6m^2 đất trồng cây hàng năm. Năm 2017 ông bà Phạm Thanh D Đào Thị T xin chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích 300m^2 từ đất trồng cây hàng năm sang đất ở đô thị (Quyết định số 3042 ngày 02/12/2016 về việc chuyển mục đích sử dụng đất). Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ và trình phòng Tài nguyên môi trường trình UBND huyện VĐ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất cho ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T, GCNQSDĐ số CH05427 ngày cấp 03/01/2017, diện tích 469,03m^2 (đất ODT: 300m^2; đất CHN: 169,03m^2). Ngày 03/5/2017 ông bà D T

đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G, được UBND huyện VĐ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05572 diện tích 469,03m^2 (đất ODT: 300m^2; đất CHN: 169,03m^2); Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 488 do Văn phòng Công chứng HQ lập ngày 31/3/2017; hợp đồng ủy quyền số 50 do Văn phòng Công chứng HQ lập ngày 20/01/2016. Ủy ban nhân dân huyện VĐ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng là chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G trú tại khu 4, thị trấn CR, huyện VĐ.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra các căn cứ và cho rằng:

Thứ nhất, ông D bà T không uỷ quyền cho anh Phạm Gia P2, Phạm Gia P quyết định về giá cả, nhà đất của ông bà; Không uỷ quyền cho anh P, anh P2 được quyết định người mua (giá thị trường nhiều tỉ đồng nhưng lại bán cho vợ giá 100 triệu đồng); quá trình thực hiện việc uỷ quyền, anh Phạm Gia P đã thực hiện quá phạm vi uỷ quyền, chuyển nhượng toàn bộ đất của ông bà cho vợ của mình là hành vi vi phạm pháp luật hình sự… Sau khi ký văn bản ủy quyền nêu trên, anh P, anh P2 không hề thông báo cho ông bà D T bất cứ kết quả công việc mà ông bà đã ủy quyền; không giao cũng như bàn giao lại kết quả công việc đã nhận uỷ quyền cũng như giá trị khi chuyển nhượng như hợp đồng uỷ quyền đã ký. Mặt khác, sau khi nhận uỷ quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, anh Phạm Gia P2 và Anh Phạm Gia P đã không bàn giao lại kết quả mà lại tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông bà cho 02 người vợ của hai anh. Bản chất của việc ký hợp đồng ủy quyền là hình thức một loại hợp đồng "Giả cách" không có thật, để che dấu thủ đoạn của anh P2, anh P nhằm chiếm đoạt tài sản của ông D, bà T.

Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh P2, anh P cung cấp cho Tòa án là hợp đồng không có giá trị pháp lý vì: hợp đồng không dựa trên ý chí của nguyên đơn, nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với anh Phạm Gia P2 và anh Phạm Gia P như bản hợp đồng có trong hồ sơ, không có sự trao đổi, thỏa thuận, không hề quen biết, chưa hề gặp mặt anh P, hai bên không có sự thương lượng, thỏa thuận về việc "mua bán đất" thì sao có thể giao kết hợp đồng mua bán đất cho anh P được. Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tháng 10/2015 thể hiện anh Phạm Gia P là người mua bán thửa đất nhưng không có thông tin cá nhân người mua, không có thông tin về thửa đất, là thửa đất chưa có GCNQSDĐ với giá chuyển nhượng là 170 triệu đồng, người mua là anh Phạm Gia P2 có đầy đủ thông tin cá nhân và được ghi lên đầu; Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất lập ngày 20/01/2016 thể hiện anh Phạm Gia P là người nhận chuyển nhượng đất cùng anh P2 với đầy đủ thông tin cá nhân, thông tin về nhà đất và được cấp GCNQSDĐ, do Phó Chủ tịch UBND huyện ký cùng ngày 20/01/2016 và giá chuyển nhượng là 172.000.000 đồng. Bản thân vợ chồng nguyên đơn già cả, là thương binh mất 81% sức khỏe, là đối tượng được trợ giúp pháp lý nên nguyên đơn đã tin tưởng anh P2 nên bất kỳ giấy tờ gì anh P2 đưa ông D, bà T đều đã ký.

Thứ ba, Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016: Hợp đồng thanh lý này không có thật, được ghép sau khi có chữ ký khống của ông D, bà T, thực chất ông D, bà T không hề ký những hợp đồng này. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015 giữa nguyên đơn và anh P không có thật, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015 không làm căn cứ phát sinh Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016. Do đó đương nhiên hợp đồng thanh lý mua bán và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016 không có giá trị, nên đã làm phát sinh Hợp đồng ủy quyền công chứng giữa nguyên đơn với ông Phạm Gia P tại Văn phòng Công chứng HQ, số công chứng: 50.2016/HĐUQ, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGĐ cũng trong ngày 20/01/2016 ngày. Hơn nữa, ngày 20/01/2016 nguyên đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và nguyên đơn đã lập hợp đồng ủy quyền cho anh Phạm Gia P để anh P thực hiện các nội dung theo hợp đồng ủy quyền trên, Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015 và hợp đồng thanh lý ngày 20/01/2016 là giả tạo, che đậy sự gian dối, không những không tuân thủ về mặt hình thức mà nội dung còn giả tạo hợp đồng mua bán, không có giá trị pháp lý.

Ngoài các căn cứ trên, tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra các căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, cụ thể:

- Về tố tụng: Bản án sơ thẩm không chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng đây là yêu cầu mới, vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu là không có căn cứ, trái pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, bổ sung những người thuê đất của chị T2, chị G vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

- Về nội dung:

+ Toà án cấp sơ thẩm nhận định: *"...ông D, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P2, anh P hoàn toàn trên cơ sở tự nguyên, thỏa thuận của các bên.."?* trong khi cả 3 tài liệu là Giấy biên nhận ngày 05/10/2015, hợp đồng mua bán chuyển nhượng tháng 10 năm 2015,, Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016 không có bất kỳ tài liệu nào thoả mãn các điều kiện về cả hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật về HĐ CNQSDĐ, mặt khác, cả 03 loại tài liệu trên có dấu hiệu làm giả rất rõ, nhưng không được toà án cho giám định để chứng minh.

+ Phần chữ ký của anh P2 và anh P trong cả 02 Hợp đồng trên đều không được ký dưới dòng chữ đã đánh máy "Bên Mua" tại hợp đồng mà bị lệch sang trái, thậm chí chữ ký cao ngang bằng chữ đã đánh máy "Bên mua". Việc này thể hiện sự bất hợp lý, và chỉ có thể chữ ký có trước và in sau nội dung?

+ Về khoảng cách lề các trang của Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày tháng 10 năm 2015 không giống nhau. Về khoảng cách các chữ, các dòng của Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày, tháng 10 năm 2015 không ổn định. Cả 02 Hợp đồng đều có phần "xác định

của nhân chứng", tuy nhiên cả 02 Hợp đồng lại đều không có người làm chứng nào xác nhận.

+ Có sự mâu thuẫn trong lời khai của anh P2, anh P về thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng 5 năm 2017, không phù hợp với thực tế khách quan. Nếu đúng có sự giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T và anh P2, anh P thì sẽ không có sự vô lý về thông tin bên mua và thông tin về thửa đất. Ngoài ra hợp đồng bị sửa chữa, nội dung Hợp đồng thanh lý không phù hợp với mục đích giao kết Hợp đồng.

+ Bản án sơ thẩm nhận định việc anh Phạm Gia P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 với chị Nguyễn Thị Phương T1, Vũ Thị G là không vượt quá phạm vi Hợp đồng ủy quyền là không căn cứ quy định pháp luật vì về đối tượng hợp đồng mảnh đất diện tích 694,6 m^2 của ông D, bà T đã bị thu hồi một phần diện tích, diện tích còn lại chỉ còn 469,03m^2. Như vậy, đối tượng để thực hiện công việc ủy quyền không còn. Do đó, việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất 469,03m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 03/01/2017 mang tên ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T không thuộc nội dung ủy quyền mà ông D, bà T và anh P đã thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016. Về nội dung ủy quyền: việc ủy quyền cho anh P được ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc ủy quyền cho anh P được định đoạt quyền sử dụng đất. Việc ủy quyền cho anh P được ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu là anh P được ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng, còn việc xác định bên mua, giá bán, phương thức thanh toán, vẫn thuộc về quyền của chủ sử dụng đất là chủ sử dụng đất ông D, bà T. Việc anh Phạm Gia P tự ý định đoạt quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T đã vượt quá phạm vi ủy quyền quy định tại Điều 2 Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016 giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T và anh Phạm Gia P. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 giữa Phạm Gia P và Nguyễn Thị Phương T1, Vũ Thị G vô hiệu.

Từ những căn cứ nêu trên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: căn cứ Điều 122, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 3 Điều 141, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106, điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, huỷ Bản án sơ thẩm giao cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do: việc thu thập chứng cứ và chứng minh không theo đúng quy định tại chương VII của BLTTDS hoặc chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên toà phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể thực hiện bổ sung được.

[3.3] Còn bị đơn anh Phạm Gia P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Gia P2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh P, anh P2 đưa ra các căn cứ:

Ngày 05/10/2015, anh và Phạm Gia P có thỏa thuận, thống nhất với ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T lập giấy biên nhận về việc mua bán thửa đất với giá là 170.000.000 đồng. Các anh đã đặt cọc 2.000.000 đồng. Trong biên nhận hẹn sau 10 -15 ngày thanh toán tiếp 80.000.0000 đồng. Số còn lại khi lập hợp đồng ủy quyền sẽ thanh toán hết. Đúng thỏa thuận, ngày 22/10/2015, các anh thanh toán tiếp 80.000.000 đồng bằng tiền mặt tại nhà của ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T và đồng thời lập hợp đồng mua bán thửa đất số 8, tờ bản đồ địa chính số 4. Tiếp đến, ngày 20/01/2016, sau khi UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thống nhất lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng HQ huyện VĐ theo đúng thỏa thuận ban đầu, đồng thời lập hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất, hợp đồng được ký kết. Các anh đã giao cho ông bà Phạm Thanh D và Đào Thị T hết số tiền còn lại và cho thêm 2.000.000 đồng, cụ thể là 90.000.000 đồng tại ngân hàng Công thương chi nhánh VĐ. Bà T đã nhận đủ số tiền 90.000.000 đồng và gửi vào sổ tiết kiệm, đồng thời giao thửa đất cho các anh toàn quyền quản lý và sử dụng lâu dài từ đó cho đến nay.

Sau khi trả hết tiền cho ông D, bà T, anh đã thống nhất với anh P là để anh P đứng tên trong hợp đồng ủy quyền ký kết với ông D, bà T. Anh P là người thực hiện toàn bộ nội dung được ủy quyền, anh không có ý kiến gì về việc anh P toàn quyền định đoạt đối với tài sản là đất đã mua của ông D bà T, cũng như đối với số tiền anh đã bỏ ra để cùng với anh P trả cho ông bà D T theo các hợp đồng mua bán chuyển nhượng.

[4] Đánh giá lời khai của các bên đương sự, đối chiếu với các chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên hủy Hợp đồng uỷ quyền (HĐUQ) ngày 20/01/2016 được ký kết giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T với anh Phạm Gia P do thực hiện vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G, do HĐ CNQSDĐ đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền bị vô hiệu do vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu cụ thể:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G là vô hiệu do HĐ CNQSDĐ đã căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền bị hủy do vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền.

+ Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 808745 do UBND huyện VĐ cấp ngày 03/5/2017 mang tên chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G, do GCNQSDĐ được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Như vậy, để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phải xem xét toàn bộ quá trình từ nguồn gốc đất đến khi các bên có giao dịch cụ thể là đánh giá các hợp đồng được ký kết giữa ông D bà T với anh P2, anh P được xác lập có trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định pháp luật không, cụ thể:

[4.1] Xét Giấy biên nhận ngày 05/10/2015: Ngày 05/10/2015 bà Đào Thị T và anh Phạm Gia P2, anh Phạm Gia P viết giấy biên nhận có nội dung: Ông D, bà T đồng ý bán thửa đất với diện tích 743m^2 cho anh P, anh P2 với tổng giá trị là 170.000.000đ. Vị trí thửa đất tại khu 1, thị trấn CR; Phía Bắc giáp với thửa đất nhà bà Thoa Khẩu, nhà bà Thược; Phía Tây giáp với thửa đất nhà bà Thược; Phía Nam giáp với thửa đất của Tuấn Điều, Thành Toàn, bà Thược; Phía Đông giáp mặt đường cống. Ngày 05/10/2015, anh P2, anh P tạm ứng trước cho ông D, bà T 2.000.0000đ. Sau 10 - 15 ngày anh P2, anh P sẽ thanh toán tiếp số tiền 80.000.000đ cho ông D, bà T.

[4.2] Xét Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi ngày đề tháng 10 năm 2015 có nội dung: tháng 10/2015 ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T và anh Phạm Gia P2, anh Phạm Gia P lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung:

- Thửa đất được chuyển nhượng là thửa số 8 tờ bản đồ địa chính số 4. Thửa đất này thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của ông D, bà T, tại khu 1, thị trấn CR, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tổng diện tích là 694m^2. Vị trí thửa đất: Phía Bắc giáp với thửa đất nhà bà Thược; Phía Tây giáp với thửa đất nhà bà Thược; Phía Nam giáp với thửa đất của Tuấn Điều, Thành Toàn, bà Thược; Phía Đông giáp mặt đường cống số 4. Bên bán đồng ý bán đứt, bên mua đồng ý mua đứt toàn bộ thửa đất nêu trên.

- Giá mua bán toàn bộ diện tích thửa đất là 170.000.000đ, thanh toán là 3 đợt: Đợt 1: Tạm ứng cho bên bán 2.000.0000đ; Đợt 2: Tạm ứng tiếp 80.000.000đ cho bên bán; Đợt 3: Sau khi hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ sẽ chuyển nốt số tiền còn lại cho bên bán, sau đó hai bên làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra các bên còn xác định trách nhiệm của bên bán, bên mua và các nội dung liên quan đến giải quyết tranh chấp.

[4.3] Xét Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016 có nội dung: ngày 20/01/2016 ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T và anh Phạm Gia P2, anh Phạm Gia P lập hợp đồng lý thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất có nội dung:

- Thửa đất được chuyển nhượng là thửa số 8 tờ bản đồ địa chính số 4, tại khu 1, thị trấn CR, có tổng diện tích là 694,6m^2 đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số BP 745300, vào sổ cấp GCN: CH 05079, cấp ngày 20/01/2016

- Hai bên thống nhất giá trị mua bán thửa đất là 170.000.000đ, ngày 05/10/2015 bên mua đã tạm ứng cho bên bán 2.000.000đ. Ngày 22/10/2015 bên mua đã chuyển tiếp cho bên bán 80.000.000đ. Ngày hôm nay bên mua chuyển tiếp số tiền còn lại cho bên bán là 90.000.000đ để thực hiện ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bên mua. Tổng số tiền bên bán đã nhận đủ 172.000.000đ

Ngoài ra các bên còn xác định của bên bán, bên mua và các nội dung liên quan đến giải quyết tranh chấp.

Như vậy, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có đủ cơ sở để kết luận: việc ông D, bà T, anh P2, anh P lập các hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định giá trị tài sản chuyển nhượng, hoàn toàn trên cơ sở sự tự nguyện, thỏa thuận của các bên. Điều này được chứng minh: ông D, bà T là người có tài sản chuyển nhượng là đất, nhưng thời điểm này thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ và ông D bà T chuyển nhượng cho anh P, anh P2. Khi các bên thực hiện giao dịch với nhau, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại thời điểm thực hiện các giao dịch, ông D, bà T, anh P2, anh P có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các điều khoản liên quan đến trách nhiệm của các bên, đã được các bên thực hiện đầy đủ và kết thúc bằng việc ông D, bà T nhận 90.000.000đ còn lại và ký Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016 với anh Phạm Gia P, cùng thời điểm khi ông D, bà T được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 20/01/2016.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra căn cứ cho rằng bản chất của việc ký hợp đồng ủy quyền là hình thức một loại hợp đồng "Giả cách" không có thật, để che dấu thủ đoạn của anh P2, anh P nhằm chiếm đoạt tài sản của ông D, bà T; việc anh Phạm Gia P tự ý định đoạt quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T đã vượt quá phạm vi ủy quyền quy định tại Điều 2 Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016 giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T và anh Phạm Gia P. Trong quá trình thực hiện ủy quyền, bên nhận ủy quyền anh P không thông báo bất kỳ thông tin gì về việc thực hiện công việc cho bên ủy quyền ông D, bà T theo quy định Điều 5 Hợp đồng ủy quyền. Không những không thông báo mà còn giấu diếm, tự ý định đoạt, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ và em dâu mình (vợ anh P2) với mức giá thấp hơn cả giá theo quy định pháp luật. Anh P đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ Hợp đồng ủy quyền khiến mục đích giao kết Hợp đồng ủy quyền của ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T không thể thực hiện được. Do đó, căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016 giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T và anh Phạm Gia P đủ cơ sở để được hủy bỏ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh P2, anh P cung cấp cho Tòa án là hợp đồng không có giá trị pháp lý vì: hợp đồng không dựa trên ý chí của nguyên đơn, nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào với anh Phạm Gia P2 và anh Phạm Gia P như bản hợp đồng có trong hồ sơ, không có sự trao đổi, thỏa thuận, không hề quen biết, chưa hề gặp mặt anh P, hai bên không có sự thương lượng, thỏa thuận về việc "mua bán đất"; Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015 và hợp đồng thanh lý ngày 20/01/2016 là giả tạo, che đậy sự gian dối, không những không tuân thủ về mặt hình thức mà nội dung còn giả tạo hợp đồng mua bán, không có giá trị pháp lý. Đánh giá chứng cứ, lời khai bên nguyên đơn thấy rằng: ngoài lời khai nguyên đơn cũng như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đưa ra được

tài liệu chứng cứ chứng minh là các hợp đồng trên là giả tạo, không có thật, bị lừa dối. Còn tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện tất cả các giao dịch được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn đều thể hiện tự nguyện, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng, bên mua đã đăng ký theo đúng quy định. Đối chiếu với các quy định của pháp luật, thì việc xác lập giao dịch dân sự giữa các đương sự hoàn toàn phù hợp với các quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nguyên đơn cho rằng, anh P2, anh P đã có hành vi lừa dối đối với ông D, bà T, bằng cách cho ông D, bà T ký trước sau đó về in thêm nội dung hợp đồng. Lời khai này của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ: về thời gian để thực hiện giao dịch, bắt đầu từ ngày 05/10/2015, bà T đã nhận 2.000.000đ để đảm bảo cho giao dịch sẽ được ký kết. Tiếp đến trong tháng 10/2015, cả ông D, bà T đã ký kết với anh P2, anh P Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận số tiền là 80.000.000đ của anh P2, anh P, trong đó có điều khoản *"Sau khi hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ sẽ chuyển nốt số tiền còn lại cho bên bán, sau đó hai bên làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật"*. Đến ngày 20/01/2016, khi ông bà D, T được cấp GCNQSDĐ thì các bên tiếp tục ký hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016, theo nội dung hợp đồng này, ông D bà T đã nhận đủ số tiền còn lại là 90.000.000đ từ anh P2 và anh P. Sau khi nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, cả ông D, bà T, anh P đã đến Văn phòng Công chứng HQ, lập hợp đồng ủy quyền cho anh P, đồng thời bàn giao thửa đất đã chuyển nhượng cho anh P2, anh P thực hiện quyền của chủ sử dụng đất của mình. Văn phòng Công chứng HQ căn cứ Hợp đồng ủy quyền giữa anh Phạm Gia P và ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T ngày 20/01/2016 nên anh Phạm Gia P có quyền định đoạt thửa đất 469,03m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 03/01/2017 mang tên ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 do anh P ký chuyển nhượng cho chị T2, chị G là có căn cứ, đúng công việc ủy quyền. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện VĐ căn cứ vào các tài liệu này cấp GCNQSDĐ cho chị T2, chị G là có căn cứ.

Như vậy, quá trình các bên giao dịch và ký kết các nội dung liên quan đến ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chứng minh ông D, bà T đều biết và hiểu rất rõ nội dung giao dịch mà ông bà đã xác lập với anh P2, anh P, thể hiện ý chí của ông bà D T trong việc chuyển giao tài sản và nhận đầy đủ số tiền đã thỏa thuận do anh P2, anh P chi trả, phù hợp với quy định tại Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hơn nữa, ông D bà T đã ký kết rất nhiều các giao dịch với anh P2, anh P, kể từ khi ký kết các giao dịch này một thời gian dài ông D bà T cũng không có ý kiến phản hồi gì với anh P2, anh P.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết hoàn toàn trên cơ sở thỏa thuận giữa các bên tham gia giao dịch, trường hợp anh P2, anh P muốn bổ sung điều khoản vào Hợp đồng thì anh P2, anh P hoàn toàn có thể thỏa thuận với ông D, bà T để các bên ký kết lại

Hợp đồng hoặc ký thêm Phụ lục bổ sung Hợp đồng. Tuy nhiên, anh P2, Phú lại in thêm sau khi đã in phần nội dung từ dòng thứ 3 tính từ trên xuống đến hết nội dung Hợp đồng. Do đó, các Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày tháng 10 năm 2015, Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016 là các Hợp đồng do anh P2, anh P làm giả. Tuy nhiên, các Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an, của Phòng Giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc Phòng đều kết luận, các chữ ký, chữ viết của bà Đào Thị T, trên các tài liệu giám định đều do một người viết ra. Các chữ ký, chữ viết của ông Phạm Thanh D trên các tài liệu giám định đều do một người viết ra. Nội dung kết luận giám định đã chứng minh, bà T là người đã trực tiếp viết tên của mình vào Giấy biên nhận ngày 05/10/2015. Ông D, bà T là người đã trực tiếp viết, ký tên của mình vào Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày… tháng 10 năm 2015; Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016, để xác lập giao dịch mua bán chuyển nhượng đất với anh Phạm Gia P2, anh Phạm Gia P.

Với những cơ sở chứng cứ và phân tích nêu trên, đủ căn cứ để đánh giá, xác định các hợp đồng được ký kết giữa ông D, bà T với anh P2, anh P được xác lập trên cơ sở sự tự nguyện, thỏa thuận và tự định đoạt của các đương sự. Từ ngày 05/10/2015 đến ngày 20/01/2016 hai bên đã xác lập 03 văn bản là Giấy biên nhận ngày 05/10/2015, hợp đồng mua bán chuyển nhượng tháng 10 năm 2015, Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016 đều phản ánh quá trình tiến độ thực hiện thỏa thuận của các bên và kết thúc giao dịch bằng việc ông D, bà T, anh P đã cùng nhau đến Văn phòng Công chứng HQ, lập hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016 là hợp lý. Do đó xác định anh P2, anh P không có hành vi lừa dối đối với ông D, bà T như lời khai của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016, do thực hiện vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng: theo nội dung ủy quyền thì anh P có quyền ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đối với mảnh đất diện tích 694,6m^2 của ông D, bà T sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, mảnh đất diện tích 694,6 m^2 của ông D, bà T đã bị thu hồi một phần diện tích, diện tích còn lại chỉ còn 469,03m^2. Như vậy, đối tượng để thực hiện công việc ủy quyền không còn. Do đó, việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất 469,03m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 03/01/2017 mang tên ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T không thuộc nội dung ủy quyền mà ông D, bà T và anh P đã thỏa thuận tại Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016. Việc ủy quyền cho anh P được ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng nghĩa với việc ủy quyền cho anh P được định đoạt quyền sử dụng đất. Việc ủy quyền cho anh P được ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu là anh P được ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng, còn việc xác định bên mua, giá bán, phương thức

thanh toán vẫn thuộc về quyền của chủ sử dụng đất là ông D, bà T. Xét căn cứ nguyên đơn đưa ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Xét Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016**:**

Tại Điều 2 của hợp đồng có ghi: bằng bản hợp đồng này, Bên A ủy quyền cho Bên B, Bên B đồng ý nhận ủy quyền, thay mặt và nhân danh Bên A thực hiện các các công việc cụ thể dưới đây.

- …….

- *" Ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại điều 1 Hợp đồng này với bên thứ ba sau khi chuyển mục đích sử dụng, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

Căn cứ nội dung quy định trên, nguyên đơn cho rằng, anh P chỉ có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng, còn anh P không có quyền thay mặt, nhân danh ông bà D T thoả thuận, đàm phán, quyết định đối tượng nhận chuyển nhượng, cũng như không có quyền quyết định về giá cả chuyển nhượng. Anh Phạm Gia P đã thực hiện vượt quá giới hạn, phạm vi uỷ quyền. Tuy nhiên, xét nội dung ủy quyền thể hiện rất rõ là bên B (anh Phạm Gia P) thay mặt và nhân danh Bên A (ông D, bà T) thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên thứ ba, trong điều kiện là *"Sau khi chuyển mục đích sử dụng, cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Nếu anh P thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước điều kiện này, thì đã vượt quá giới hạn, điều kiện thực hiện việc ủy quyền. Các tài liệu trong hồ sơ vụ án đều thể hiện, ngày 20/01/2016 ông D, bà T ủy quyền cho anh P, thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản theo GCNQSDĐ do UBND huyện VĐ cấp ngày 20/01/2016, đến ngày 03/01/2017, sau khi trừ đi phần thu hồi giải phóng mặt bằng, thửa đất được đã được chuyển mục đích sử dụng, và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 706926, vào sổ cấp GCN: CH 05427 cấp ngày 03/01/2017. Sau khi thực hiện xong nội dung điều kiện này, ngày 31/3/2017, anh Phạm Gia P đã chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G. Như vậy, anh P đã thực hiện đúng các cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng, khi thực hiện việc ủy quyền, bản thân anh P không bị giới hạn bởi việc xin ý kiến của ông D, bà T, mà anh có quyền của chủ sở hữu đã được chuyển giao thông qua hợp đồng ủy quyền. Việc anh P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 195 Bộ luật dân sự.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác định việc giao kết Hợp đồng uỷ quyền là hoàn toàn tự nguyện, nội dung uỷ quyền không trái pháp luật, nhưng đại diện Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng uỷ quyền là giả cách, che dấu giao dịch viết tay, không công chứng do anh P, anh P2 và vợ chồng ông D xác lập và đề nghị Toà căn cứ các giao dịch này để giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn còn cho rằng bản thân ông D là Thương binh mất 81% sức khỏe, bà T không biết đọc nên việc ký kết hợp đông ủy quyền là không có giá trị pháp lý. Tuy nhiên nguyên đơn không đưa ra được các căn cứ chứng minh cho lời khai của mình nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng HQ cung

cấp tài liệu là Phiếu yêu cầu công chứng Hợp đồng giao dịch ngày 20/01/2016 thể hiện người yêu cầu công chứng là bà Đào Thị T.

Như vậy, căn cứ các tài liệu trong hồ sơ vụ án xác định, các giao dịch thể hiện quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P, anh P2 và vợ chồng ông D gồm: Giấy Biên Nhận đề ngày 5/10/2015; Hợp đồng không ngày tháng 10 năm 2015; và Hợp đồng thanh lý và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/1/2016. Tại Hợp đồng ngày 20/1/2016 các bên xác nhận số tiền đã nhận từng lần theo các ngày 5/10/2015 là 2.000.000đ; ngày 22/10/2015 là 80.000.000đ; ngày 20/1/2016 là 90.000.000đ. Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn đều xác định có 3 lần nhận tiền của ông Phú, cụ thể: Số tiền 2.000.000đ có ký giấy viết tay; đại diện nguyên đơn xác nhận số tiền 90.000.000đ gửi ngân hàng ngày 20/1/2016. Chữ viết, chữ ký của bà T và ông D trong trong 3 giao dịch trên đã được xác định theo Kết luận giám định số 17/GĐKTHS-P11 ngày 19/1/2022 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự Bộ Quốc phòng. Nguyên đơn cho rằng, việc nhận tiền của anh P là tiền được bồi thường mà anh P2 nhận từ UBND huyện VĐ và bàn giao lại. Tuy nhiên, tài liệu chứng cứ do UBND huyện VĐ cung cấp cho thấy bà T trực tiếp nhận tiền đền bù ngày 30/11/2016, theo Danh sách nhận tiền của Trung tâm phát triển quỹ đất. (Theo hồ sơ GPMB có trong hồ sơ vụ án).

Do vậy, có đủ cơ sở để xác định trước khi xác lập Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/1/2016, anh P và vợ chồng ông D đã xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi có GCNQSSĐ, ngày 20/1/2016 các bên đã ký Hợp đồng thanh lý, trong đó xác nhận anh P đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán. Ngoài ra, Hợp đồng ngày 20/1/2016 còn quy định Bên bán có trách nhiệm Ký hợp đồng uỷ quyền hoặc chuyển nhượng cho Bên mua tại Văn phòng công chứng. Như vậy, vợ chồng ông D ký uỷ quyền về bản chất là để anh P thực hiện quyền của chủ sử dụng đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông D.

Như vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2016 được xác lập và thực hiện hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật và không chứng minh được anh Phạm Gia P đã thực hiện vượt quá giới hạn, phạm vi uỷ quyền như quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng ủy quyền do thực hiện vượt quá giới hạn, phạm vi uỷ quyền là có căn cứ.

Từ những phân tích, căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định: sau khi nhận đủ số tiền 90.000.000đ của anh P2, anh P, ông D bà T đã đến Văn phòng công chứng lập Hợp đồng ủy quyền cho anh Phạm Gia P, xác định đối tượng của ủy quyền là: thửa đất số 8 tờ bản đồ địa chính số 4, tại khu 1, thị trấn CR, diện tích là 694,6m^2, mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm, có thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064. Nội dung này hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2015 là *"Sau khi hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ sẽ chuyển nốt số tiền còn lại cho bên bán, sau đó hai bên làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật"* và thỏa thuận tại Hợp đồng thanh lý mua bán đất và chuyển giao quyền sử dụng đất ngày 20/01/2016 là *"Hai bên thống nhất giá trị mua bán thửa đất là 170.000.000đ, ngày 05/10/2015*

bên mua đã tạm ứng cho bên bán 2.000.000đ. Ngày 22/10/2015 bên mua đã chuyển tiếp cho bên bán 80.000.000đ. Ngày hôm nay bên mua chuyển tiếp số tiền còn lại cho bên bán là 90.000.000đ để thực hiện ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bên mua. Tổng số tiền bên bán đã nhận đủ 172.000.000đ". Như vậy, Hợp đồng ủy quyền thể hiện sự tiếp nối trong các thỏa thuận ông D, bà T đã cam kết với anh P2, anh P để thực hiện mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi tiến hành lập hợp đồng ủy quyền, ông D, bà T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản được ủy quyền. Các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã được đọc lại, được nghe giải thích nội dung và hậu quả pháp lý của hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung và trực tiếp ký, điểm chỉ vào hợp đồng. Hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng HQ, là tổ chức có tư cách pháp nhân. Với các điều kiện như vậy, Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2015, được giao kết giữa các bên, đã đáp ứng được các yêu cầu về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, mục đích, hình thức của giao dịch dân sự và quyền định đoạt của chủ sở hữu theo quy định tại các Điều 122, 123, 124 và Điều 197 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Xét yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị Gi, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng, anh P đã vượt quá phạm vi uỷ quyền. Việc anh P ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T2, chị G là gian dối, giả tạo, thực hiện giao dịch với chính mình, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015 *"Một cá nhân, pháp nhân có thể đại diện cho nhiều cá nhân hoặc pháp nhân khác nhau nhưng không được nhân danh người được đại diện để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với chính mình hoặc với bên thứ ba mà mình cũng là người đại diện của người đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác"*. Văn phòng Công chứng HQ căn cứ Hợp đồng ủy quyền giữa anh Phạm Gia P và ông Phạm Thanh D - bà Đào Thị T ngày 20/01/2016 để cho rằng anh Phạm Gia P có quyền định đoạt thửa đất 469,03m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 03/01/2017 mang tên ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 do anh P ký chuyển nhượng cho chị T2, chị G là không có căn cứ, không xem xét kỹ lưỡng phạm vi, công việc ủy quyền. Để từ đó, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện VĐ căn cứ vào các tài liệu này cấp GCNQSDĐ trái pháp luật cho chị T2, chị G. Nguyên đơn cho rằng anh P không được ông D, bà T ủy quyền định đoạt mảnh đất 469,03m^2. Do đó, anh P giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị G và chị T2 khi không có năng lực pháp luật dân sự, vượt quá phạm vi ủy quyền, đồng thời giao dịch này cũng đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 giữa Phạm Gia P và Nguyễn Thị Phương T1, Vũ Thị G vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nội dung uỷ quyền xác định anh P được thay mặt và nhân danh vợ chồng ông D: Ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng uỷ quyền với bên thứ ba sau khi chuyển mục đích sử dụng, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Với nội dung này, anh P thực hiện việc chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi là hoàn toàn phù hợp với nội dung uỷ quyền. Chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và có quyền có tài sản riêng của mình, không phụ thuộc vào việc nhận tài sản chuyển giao từ ai. Đối tượng chuyển nhượng đáp ứng đầy đủ các điều kiện chuyển nhượng, quy định tại Điều 188 Luật Đất Đai. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng HQ, là tổ chức có thẩm quyền công chứng loại hợp đồng này. Việc chuyển nhượng đã được đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, đã được các bên thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính và đã đăng ký biến động khi UBND huyện VĐ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 808745 do UBND huyện VĐ cấp ngày 03/5/2017 mang tên chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G. Do vậy, yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 của nguyên đơn là không có căn cứ.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng nội dung yêu cầu khởi kiện này đã được nguyên đơn thay đổi tại phiên tòa sơ thẩm nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Xét thấy, như phân tích trên, Tòa án sơ thẩm đã xem xét tính hợp pháp, giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 và kết luận không có căn cứ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017. Do đó, yêu cầu thay đổi nội dung yêu cầu từ hủy sang vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng này về cơ bản đã được Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét, đánh giá hợp đồng có giá trị thực hiện không, có bị vô hiệu không nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không thay đổi bản chất sự việc.

[7] Xét yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 808745/UBND ngày 03/5/2017 mang tên chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G và ý kiến của UBND huyện VĐ.

Do yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 là không có căn cứ, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 808745/UBND ngày 03/5/2017 mang tên chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G.

Từ những phân tích và lập luận nêu trên, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó không có căn cứ chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[8] Xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện VĐ về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm, HĐXX phúc thẩm xét thấy:

[8.1] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi khởi kiện trong khi nội dung thay đổi không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, là vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, theo đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 vì cho rằng: hợp đồng đã vượt quá phạm vi ủy quyền, tước bỏ quyền định đoạt của chủ sử dụng đất nên không có giá trị pháp lý. Bản án sơ thẩm không chấp nhận thay đổi khởi kiện tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 bị vô hiệu là không đúng. Bởi lẽ, để giải quyết yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, Tòa án cần xem xét hợp đồng đó có giá trị thực hiện không, có bị vô hiệu không. Mặc dù nguyên đơn thay đổi yêu cầu từ hủy bỏ sang tuyên bố vô hiệu hợp đồng, nhưng việc thay đổi này vẫn thuộc giới hạn đơn khởi kiện ban đầu và thuộc trường hợp Tòa án phải chấp nhận giải quyết theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm không chấp nhận thay đổi khởi kiện tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2017 bị vô hiệu là không đúng. Tuy nhiên, xét thấy bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá hợp đồng chuyển nhượng này về giá trị pháp lý của hợp đồng là đã đầy đủ, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[8.2] Nguyên đơn đề nghị giám định tuổi mực tại Trung tâm tư vấn giám định dân sự (viết tắt CCCA) để chứng minh quan điểm khẳng định: anh P2 đưa nhiều tài liệu cho ông D, bà T ký cùng một lúc. Tòa án sơ thẩm không chấp nhận là không đảm bảo quyền lợi của đương sự, vi phạm Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện trưng cầu giám định theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị giám định tuổi mực tại Trung tâm tư vấn giám định dân sự để chứng minh quan điểm yêu cầu khởi kiện là đúng theo quy định.

[8.3] Về thu thập chứng cứ:

- Không tiến hành đo đạc, thẩm định thửa đất là đối tượng của hợp đồng đang bị khởi kiện là vi phạm Điều 97, 101 Bộ luật Tố tụng dân sự; không làm rõ về người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét đưa họ vào tham gia tố tụng, vi phạm khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất là đối tượng của hợp đồng đang bị khởi kiện là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng quan hệ pháp luật là tranh chấp về hợp đồng dân sự là tranh chấp về hợp đồng, không phải là tranh chấp về quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ để xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04 địa chỉ tại khu 1 thị trấn CR, huyện VĐ là thiếu sót, chủ quan của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục thiếu sót của Tòa án sơ thẩm, đã tiến hành xem xét hiện trạng thửa đất là đối tượng tranh chấp trong vụ án và kết quả xem xét hiện trạng xác định chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G là người nhận chuyển nhượng thửa đất này và hiện nay vẫn đang quản lý sử dụng thửa đất cụ thể là kinh doanh bán cây cảnh và thửa đất này vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có tranh chấp hay chuyển nhượng cho ai khác, có xác nhận của UBND thị trấn CR. Và chị T2, chị G có thuê anh Nguyễn Hữu Độ có địa chỉ tại xã Đài Xuyên huyện VĐ để trong coi, chăm sóc và bán hàng cây cảnh. Thiếu sót này của Tòa

án sơ thẩm như nội dung kháng nghị là có căn cứ nên được chấp nhận và đã được cấp phúc thẩm khắc phục.

- Không thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 20/1/2016 cho ông D, bà T, sổ giao nhận thủ tục hành chính công để xác định tính hợp pháp của tài liệu Biên bản kiểm tra thực địa được Bộ quốc phòng giám định chữ ký. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu nhưng Tòa án sơ thẩm không chấp nhận là vi phạm khoản 3 Điều 106 BLTTDS; Không thu thập thủ tục chi tiền cho người được bồi thường và thủ tục bàn giao mặt bằng các thửa đất; nhiều tình tiết của bản án còn có mâu thuẫn nhưng chưa được xác minh, làm sáng tỏ.

Xét thấy, Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu ngày 20/1/2016 cho ông D, bà T để có cơ sở xem xét toàn diện, khách quan vụ án. Thiếu sót này của Tòa án sơ thẩm cũng đã được cấp phúc thẩm khắc phục.

Đối với nhận định tại quyết định kháng nghị cho rằng nhiều tình tiết của bản án còn có mâu thuẫn nhưng chưa được xác minh, làm sáng tỏ, đã được Hội đồng xét xử phân tích nêu trên nên không có căn cứ chấp nhận như nhận định của quyết định kháng nghị.

- Không yêu cầu Văn phòng công chứng cung cấp tài liệu chứng minh thời điểm thực hiện công chứng, chứng thực; không yêu cầu nguyên đơn cung cấp mẫu chữ ký để xác định chữ ký chính thức của ông bà, từ đó có căn cứ để so sánh, đối chiếu với chữ ký của ông D, bà T trong các tài liệu mua bán, chuyển nhượng, ủy quyền, giúp cho cơ quan giám định làm rõ những mâu thuẫn như phân tích trên; không yêu cầu anh P2, an Phú cung cấp chứng cứ chứng minh ông D, bà T đề nghị hai anh xin lại 5m đất chiều bám mặt đường (theo lời khai của hai anh).

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Công chứng HQ đã cung cấp Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch ngày 20/01/2016 thể hiện người yêu cầu công chứng là bà Đào Thị T. Đối với những nhận định khác tại quyết định kháng nghị liên quan đến đánh giá chứng cứ để thực hiện giám định và các chứng cứ khác liên quan đến xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã được Hội đồng xét xử phân tích trên nên những nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là không có cơ sở.

[8.4] Kháng nghị cho rằng bản án đã đánh giá chứng cứ không đầy đủ, khách quan, toàn diện và không có căn cứ pháp luật, vi phạm Điều 108 và khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ việc bản án nhận định không đầy đủ, khách quan về tình tiết mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản án đã tuyên bố không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo căn cứ vững chắc, vi phạm khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, lời khai của các bên đương sự như phân tích trên nên không chấp nhận quan điểm kháng nghị này của Viện kiểm sát.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc không thu thập tài liệu chứng cứ như nội dung quyết định kháng nghị đã nêu nhưng những vi phạm, thiếu sót này đã được cấp

phúc thẩm khắc phục và xét thấy những vi phạm, thiếu sót này không làm thay đổi bản chất, nội dung vụ án, nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T và kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện VĐ về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, quyết định kháng nghị có một số nội dung liên quan đến vi phạm, thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm như trên là có căn cứ nên chấp nhận quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát về thu thập chứng cứ. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được phân tích trên đủ cơ sở kết luận không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, HĐXX phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm về đường lối xét xử vụ án.

[9] Về chi phí tố tụng:

- Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu giám định và đã chi phí hết 3.390.000đ, nay yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, vì vậy phải chịu toàn bộ số tiền này.

- Bị đơn cũng có yêu cầu giám định và đã chi phí hết 23.820.000đ, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn tự nguyện chi trả và không có yêu cầu gì khác, vì vậy bị đơn phải chịu trách nhiệm về chi phí giám định toàn bộ số tiền này.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, vì vậy, ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên Ông D, bà T là người cao tuổi, vì vậy được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trước khi mở phiên tòa anh Phạm Gia P rút yêu cầu phản tố, anh Phạm Gia P2 rút yêu cầu độc lập, vì vậy tiền tạm ứng án phí được trả lại cho anh P, anh P2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T. Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện VĐ về thu thập chứng cứ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 01/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh.

- Căn cứ: Điểm a khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Gia P và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Gia P2.

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T về việc Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G vô hiệu.

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 122, 123,124 và Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 195 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 18, khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D và bà Đào Thị T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên hủy Hợp đồng uỷ quyền (HĐUQ) ngày 20/01/2016 được ký kết giữa ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T với anh Phạm Gia P vô hiệu, do thực hiện vượt quá giới hạn, phạm vi ủy quyền.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐ CNQSDĐ) ngày 31/03/2017, giữa anh Phạm Gia P và chị Nguyễn Thị Phương T1, chị Vũ Thị G là vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 808745 do UBND huyện VĐ cấp ngày 03/5/2017 mang tên chị Nguyễn Thị Phương T1 và chị Vũ Thị G, do GCNQSDĐ được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng:

- Ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T phải chịu 3.390.000đ (ba triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng, Ông D, bà T đã thực hiện xong.

- Anh Phạm Gia P phải chịu 23.820.000đ (hai mươi ba triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng, Anh P đã thực hiện xong.

3. Về án phí:

- Ông Phạm Thanh D, bà Đào Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại cho anh Phạm Gia P 300.000 (ba trăm nghìn đồng) anh P đã nộp tiền tạm ứng án phí, tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002003 ngày 05/01/2021. Trả lại cho anh Phạm Gia P2 300.000 (ba trăm nghìn đồng) anh P2 đã nộp tiền tạm ứng án phí, tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002002 ngày 05/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện VĐ, tỉnh Quảng Ninh.

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 dân sự, người phải thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án có quyền thoả 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, 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND huyện VĐ;
- Chi cục THADS huyện VĐ;
- Lưu VP; HSVA.

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

Bùi Đức Thanh

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Ánh **Tạ Duy Ước** **Bùi Đức Thanh**