TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2023/DS-PT
Ngày: 24/3/2023
V/v: Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hưng;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hải Thanh;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hà Lê Giang - Thư ký, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lã Thị Tú Anh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 400/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2076/2023/QĐ-PT ngày 02/3/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1973 và bà Chu Thị Vân A, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 6/1247 đường Ngô Gia T, Tổ 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng, (đều có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn Kim S, xã Tân T, huyện Kiến T, thành phố Hải Phòng, (có mặt).

*** Bị đơn**: Bà Lương Thị Minh T, sinh năm 1976; địa chỉ đăng ký thường trú: Số nhà 32/2 đường Chợ H, phường Đông H, quận Lê C, thành phố Hải Phòng; nơi ở: Số nhà 34/2 đường Chợ H, phường Đông H, quận Lê C, thành phố Hải Phòng, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Các Luật sư Lê Thị Y và Trần Thị Thanh H - Văn phòng luật sư Thịnh An thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng, (đều có mặt).

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Đặng Quốc H1, sinh năm 1973; nơi đăng ký thường trú: Số nhà 32/2 đường Chợ H, phường Đông H, quận Lê C, thành phố Hải Phòng; nơi ở: Số nhà 34/2 đường Chợ H, phường Đông H, quận Lê C, thành phố Hải Phòng, (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền của ông H1: Bà Lương Thị Minh T, sinh năm 1976, (có mặt).

2. Ông Đặng Văn H2, sinh năm 1945; địa chỉ: Số nhà 34/2 đường Chợ H, phường Đông H, quận Lê C, thành phố Hải Phòng, (xét xử vắng mặt);

3. Ủy ban nhân dân quận Hải A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Đường Lê Hồng P, phường Đằng H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện Đề ngày 01/5/2022 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A và Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông, bà là chủ sử dụng hợp pháp 02 thửa đất: Thửa số 360, diện tích 149m^2, tờ bản đồ số 14 (sau đây viết tắt là Thửa 360) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện An H cấp ngày 26-3-1996 cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn G. Thửa số 358, diện tích 174m^2, tờ bản đồ số 14 (sau đây viết tắt là Thửa 358) theo Trích đo bình đồ hiện trạng thửa đất do Uỷ ban nhân dân phường Nam H lập mang tên người sử dụng đất là Chu Thị Vân A.

Đối với Thửa 360 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-11-2009. Hiện nay không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng này.

Đối với Thửa 358 do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T tiếp. Tuy nhiên, do công việc ở xa không trực tiếp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên ông, bà đã ủy quyền cho bà Lương Thị Minh T thay mặt ông, bà làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông, bà lúc đó sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T. Theo hợp đồng ủy quyền thì bà Lương Thị Minh T cam kết thực hiện đúng công việc ủy quyền và phải báo cho nguyên đơn biết việc thực hiện nội dung ủy quyền. Tuy nhiên, ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trực tiếp mang tên ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T, sau đó đăng bán diện tích đất này. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05-5-2017 của Uỷ ban nhân dân quận Hải A, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Đặng Quốc H1 và bà Lương Thị Minh T đối với thửa đất số 358+360, tờ bản đồ số 14, diện tích 322,2m^2, tại Tổ dân phố số 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng.

2. Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 23-11-2009.

3. Buộc ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 358, diện tích 174m^2, tờ bản đồ số 14, tổ 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng. Nguyên đơn đề nghị xem xét giải quyết hậu quả trường hợp nếu có chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Bị đơn là bà Lương Thị Minh T và là Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của ông Đặng Quốc H1, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Cam kết đặt cọc mua đất ngày 02-11-2009. Theo cam kết đặt cọc thì do ông Đặng Văn H2 là cha ông Đặng Quốc H đặt cọc mua 02 mảnh đất của nguyên đơn, 01 mảnh đất ở mặt đường và 01 mảnh đất giáp với mảnh đất mặt đường nhưng không có lối đi, có tường bao xung quanh hai mảnh đất. Lúc đó 01 mảnh giáp mặt đường có sổ đỏ và 01 mảnh bên trong diện tích ban đầu theo giấy đặt cọc là 210m^2. Số tiền để mua 02 mảnh đất là 1.350.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng. Khi ký giấy đặt cọc thì đã đưa đủ tiền cọc. Sau đó theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc là bên bán phải làm giấy tờ phường. Do đó, mảnh bên trong sau đó đã có trích đo của phường. Theo trích đo, diện tích đất là 174m^2, chứ không phải 210m^2. Vì vậy, ngày 24-11-2009 hai bên đã thống nhất thỏa thuận về diện tích đất chưa có giấy là 174m^2 - theo Trích đo; đồng thời số tiền giảm xuống là 1.300.000.000 đồng, chứ không phải 1.350.000.000 đồng như trước đây. Và bị đơn đã trả đủ tiền, nguyên đơn đã nhận đủ tiền 1.050.000.000 đồng + tiền đặt cọc. Đối với Thửa 360 thì có làm hợp đồng chuyển nhượng. Còn Thửa 358 có trích đo thì làm hợp đồng ủy quyền, sau đó bị đơn đã được cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của 02 thửa 358+360, tờ bản đồ 14, diện tích 322,2m^2. Bị đơn sau đó đã nhận 02 diện tích đất từ ngay năm 2009. Bị đơn đã buôn bán, làm ăn trên diện tích đất đã mua từ đó đến nay. Năm 2021 do không có nhu cầu sử dụng nên bị đơn định chuyển nhượng cho người khác.

Nay, nguyên đơn khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, vì nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất nêu trên từ năm 2009. Bị đơn đề nghị xem xét giải quyết hậu quả trường hợp nếu có chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H2: Ông là cha đẻ của ông Đặng Quốc H1, ông Đặng Quốc H1 có vợ là Lương Thị Minh T. Ông đặt cọc để mua đất cho ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương

Thị Minh T. Khi đặt cọc ông là người thực hiện. Ông đặt cọc để mua 02 miếng đất liền nhau, thửa số 01 có diện tích 149m^2 có sổ đỏ, còn thửa số 02 có diện tích 210m^2 mà sau đó điều chỉnh số đo là 174m^2 chưa có sổ đỏ. Sau khi đặt cọc xong thì làm thủ tục người mua là vợ chồng ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T. Ông không còn liên quan gì đến các thửa đất trên và cũng không ai có liên quan đến việc đặt cọc mua thửa đất trên, vì vợ ông đã chết từ lâu. Ông đồng ý với việc ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua của nguyên đơn.

- *Trình bày và đề nghị của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận Hải A, thành phố Hải Phòng:* Trong quá trình giải quyết vụ án không có lời khai đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự chấp hành quy định của pháp luật. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, căn cứ Điều 562 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ của vụ án:

- Giấy cam kết đặt cọc ngày 02-11-2009, giữa bên bán Nguyễn Văn G và bên mua Đặng Văn H2. Nội dung bên A đồng ý bán cho bên B hai thửa đất cùng số thửa là 360, thửa số một bằng 149m^2, thửa số hai bằng 210m^2, với giá tiền hai bên đã thỏa thuận là 1.350.000.000 đồng, hôm nay, bên A đã nhận số tiền đặt cọc của bên B là 250.000.000 đồng. Bên B có trách nhiệm sau khi hoàn chỉnh giấy tờ thủ tục cấp phường giao cho bên A tiếp 800.000.000 đồng, bên bán phải hoàn tất thủ tục cho bên B thời gian là 15-20 ngày. Ngày 24-11-2009 việc mua bán có một số điều chỉnh như sau: Thửa đất số 2 của bên A, trên giấy tờ (trích đo) chỉ có 174m^2. Tổng số tiền bên B phải trả cho bên A là 1.300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.050.000.000 đồng bên A đã nhận đủ.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-11-2009, giữa Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn G và vợ là bà Chu Thị Vân A, bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Quốc H1 và vợ là bà Lương Thị Minh T. Chuyển nhượng quyền sử dụng 149m^2 đất, thửa 360, tờ bản đồ 14, địa chỉ: xã Nam H, huyện An H, thành phố Hải Phòng theo GCN QSDĐ số D 0350802 do UBND huyện An H cấp ngày 26-3-1996 cho người đứng tên sử dụng đất là ông Nguyễn

Văn G. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận tại thời điểm tháng 11/2009 là 200.000.000 đồng. Hợp đồng có công chứng của Văn phòng công chứng An P ngày 09-11-2009.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 23-11-2009, được công chứng bởi Văn phòng Công chứng An Phát cùng ngày, giữa bên ủy quyền ông G và bà Vân A, bên được ủy quyền bà Lương Thị Minh T. Nội dung ủy quyền: Bên A là đồng chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 358, thuộc tờ bản đồ số 14, địa chỉ Khu dân cư số 7, phường Nam H, quận Hải A, Hải Phòng. Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu: Theo trích đo bình đồ hiện trạng thửa đất đã được Ủy ban nhân dân phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng xác nhận. Hiện nay bên A đang tiến hành thủ tục xin cấp GCN quyền sử dụng thửa đất nêu trên, nhưng vì điều kiện công việc ở xa, nay bằng hợp đồng này Bên A ủy quyền cho bên B được toàn quyền thay mặt mình thực hiện những nội dung sau:

Quản lý, sử dụng và giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất đã được nêu trên.

Lập và ký các văn bản hồ sơ liên quan để đề nghị cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ đứng tên Bên A.

Trực tiếp nhận GCN QSDĐ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bên A.

Để thực hiện nội dung ủy quyền trên, Bên B có trách nhiệm đóng các khoản thuế, lệ phí và các chi phí có liên quan khác (nếu có) phát sinh từ việc ủy quyền.

Khi nhận được GCN QSDĐ của cơ quan có thẩm quyền cấp cho bên A, Bên B có toàn quyền thay mặt: Lập và ký các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Đàm phán với các bên có liên quan, quyết định giá chuyển nhượng, giá thuê, phương thức thanh toán, nhận tiền chuyển nhượng, tiền thuê và các điều kiện khác liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên do Bên B toàn quyết quyết định.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05-5-2017, tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất ông Đặng Quốc H1 vợ là bà Lương Thị Minh T đối với thửa đất số 358+360, tờ bản đồ số 14, diện tích 322,2m^2, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng.

- Bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Trích lục sơ đồ thửa đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đặng Quốc H1 vợ là bà Lương Thị Minh T đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 14, diện tích 149m^2, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng; Bản mô tả ranh giới; Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận QSDĐ; Biên

bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư; giấy xác minh hiện trạng đất; Thông báo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Biên bản niêm yết; Biên bản kết thúc niêm yết; hợp đồng ủy quyền; trích đo bình đồ hiện trạng thửa đất; giấy cam kết đặt cọc; phiếu chuyển thông tin địa chính; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân; Biên lai thu lệ phí trước bạ; Biên lai thu thuế.

- Lời khai của đương sự; Biên bản xác minh; Tài liệu về định giá tài sản.

Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, các tình tiết mà các bên đã thống nhất: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Các bên không tranh chấp diện tích đất 149m^2, thửa 360, tờ bản đồ 14, địa chỉ: xã Nam H, huyện An H, thành phố Hải Phòng. Các bên không tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn nhận đặt cọc để bán 02 diện tích đất; trong đó 01 diện tích đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 01 diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích ban đầu của đất thửa chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 210m^2, sau khi có Trích đo của phường thì diện tích điều chỉnh giảm là 174m^2. Số tiền bị đơn bỏ ra để mua 02 diện tích đất ban đầu thỏa thuận theo giấy đặt cọc là 1.350.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nhận đủ 1.300.000.000 đồng.

Các tình tiết mà các bên không thống nhất:

- Nguyên đơn trình bày không có việc nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất số 358, thuộc tờ bàn đồ số 14, diện tích 174m^2; địa chỉ Khu dân cư số 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng. Nguyên đơn chỉ ủy quyền cho bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Sau khi bà T làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên nguyên đơn lúc đấy nguyên đơn mới làm ký thủ tục chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất này sau.

- Bị đơn trình bày ông H2 là cha chồng bị đơn đặt cọc để mua 02 diện tích đất của nguyên đơn chứ không phải mua 01 diện tích đất 147m^2. Số tiền dùng để mua 02 diện tích đất theo giấy đặt cọc ban đầu là 1.350.000.000 đồng, nhưng sau do diện tích đất giảm nên giá tiền giảm xuống là 1.300.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nhận đủ tiền bán 02 diện tích đất chứ không phải là tiền của một thửa đất nên không thể nói nguyên đơn mới chỉ bán 01 thửa chứ không phải hai thửa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 13; 121; 122; 123; 124; 248 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 19 Điều 4; Điều 44; Điều 107; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Áp dụng tiểu mục 2.3 Nghị quyết

02/2004/HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A về các nội dung sau: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân quận Hải A, thành phố Hải Phòng cấp cho ông Đặng Quốc H1 và bà Lương Thị Minh T ngày 05-5-2017 đối với thửa đất số 358+360, tờ bản đồ số 14, diện tích 322,2m^2, tại Tổ dân phố số 7, phường Nam H, quận Hải A, Hải Phòng. Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 23-11-2009 và buộc bà Lương Thị Minh T phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 358, diện tích 174m^2, tờ bản đồ số 14, Tổ dân phố số 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 03/10/2022, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn G, bà Chu Thị Vân A và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ kháng cáo và trình bày thống nhất với trình bày tại nội dung của bản án sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ngừng phiên tòa để giám định chữ ký, nếu không ngừng phiên tòa thì chấp nhận kháng cáo theo hướng sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không phù hợp với nội dung của vụ án. Phần sau Giấy cam kết đặt cọc có phần nội dung là không đúng, nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn Thửa 360, chứ không chuyển nhượng cho bị đơn Thửa 358; nguyên đơn chỉ ủy quyền cho bị đơn là bà Lương Thị Minh T để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa 358 cho nguyên đơn; UBND cấp GCN quyền sử dụng đất cho phía bị đơn không đúng với qui định của pháp luật.

- Bà Lương Thị Minh T trình bày thống nhất với nội dung trình bày của bản án sơ thẩm và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày: Các căn cứ phía nguyên đơn đưa ra đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nên không đồng ý với kháng cáo của phía nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

Về nội dung: Với nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác với phiên tòa sơ thẩm. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu đơn kháng cáo, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật, đối tượng khởi kiện, thẩm quyền, thời hiệu và xác định tư cách những người tham gia tố tụng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn đồng ý cho ông Nguyễn Hùng C là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn. Do đó, xác định ông C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 vắng mặt, nhưng đã ủy quyền cho bà T. UBNB quận Hải A vắng mặt, nhưng đã được triệu tập hợp lệ và không có kháng cáo. Do đó, việc xét xử vắng mặt những người này không ảnh hưởng đến nội dung của vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn; phần diện tích đất không có tranh chấp nhưng có liên quan đến tranh chấp: Nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp 02 thửa đất: Thửa 360, diện tích 149m^2, tờ bản đồ số 14 diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 và thửa số 358, diện tích 174m^2, tờ bản đồ số 14 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mới có trích đo do Ủy ban nhân dân phường lập). Đương sự không có tranh chấp với nhau về nguồn gốc diện tích đất và thống nhất với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất Thửa 360.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất phần diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của nguyên đơn Chu Thị Vân A, có Trích đo bình đồ hiện trạng sử dụng đất do Ủy ban nhân dân phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng lập, với các thông số như sau: Diện tích đất 174m^2, số thửa 358, thuộc tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất tại Khu dân cư số 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng.

[2.2] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bị đơn Thửa 360, chứ không chuyển nhượng cho bị đơn Thửa 358. Nguyên đơn chỉ ủy quyền cho bà Lương Thị Minh T thay mặt ông, bà làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 358 khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông, bà (nguyên đơn) lúc đó sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T. Theo hợp đồng ủy quyền thì bà Lương Thị Minh T cam kết thực hiện đúng công việc ủy quyền và phải báo cho nguyên đơn biết việc thực hiện nội dung ủy quyền. Tuy nhiên, ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trực tiếp mang tên ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T, sau đó đăng bán diện tích đất này. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A đều thừa nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng là để nguyên đơn bán 02 diện tích đất cho bị đơn, diện tích thứ nhất là 149m^2 và diện tích thứ 2 là 210m^2. Giá bán 02 diện tích đất ban đầu là 1.350.000.000 đồng. Sau đó, khi có trích đo của phường thì diện tích đất thửa thứ 2 là 174m^2 và giá tiền điều chỉnh xuống là 1.300.000.000 đồng và nguyên đơn đã nhận đủ tiền 1.300.000.000 đồng. Trình bày nêu trên của nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của bị đơn và phù hợp với chứng cứ khách quan là GIẤY CAM KẾT ĐẶT CỌC ngày 02-11-2009.

Nguyên đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong Giấy cam kết đặt cọc và phần điều chỉnh tại trang mặt sau của Giấy cam kết đặt cọc ngày 24-11-2009. Các thỏa thuận nêu trên được hai bên thống nhất và ký kết trên cơ sở tự do, tự nguyện, không bị ai ép buộc theo quy định Điều 13, 121, 122, 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên phát sinh hiệu lực thi hành. Mặc dù đối với diện tích đất Thửa 358 khi chuyển nhượng chỉ có Cam kết đặt cọc. Tuy nhiên, thực tế việc chuyển nhượng đã diễn ra, nguyên đơn đã nhận đủ tiền từ việc chuyển nhượng 02 thửa đất, bị đơn đã trả đủ tiền và nhận cả 02 thửa đất và sử dụng diện tích 02 thửa đất ổn định, công khai trong thời gian dài từ năm 2009. Căn cứ Tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/HĐTP-TANDTC ngày 10-8-2004, thì: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2,3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01-7-2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Do đó, khẳng định nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn 02 diện tích đất, trong đó 01 thửa 360 có diện tích đất là 149m^2 và thửa 358 diện tích đất 174m^2. Việc nguyên đơn trình bày chỉ chuyển nhượng cho bị đơn Thửa 360 mà không chuyển nhượng cho bị đơn Thửa 358 là không có cơ sở.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất; hiện trạng diện tích đất: Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn đã nhận toàn bộ diện tích 02 thửa đất, sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17-5-2022, thể hiện: Diện tích đất tại thửa số 358+360, tờ bản đồ số 14, tại Tổ dân phố số 7 (hiện được đánh số nhà 1231, đường Ngô Gia T), phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng vẫn giữ nguyên không có gì thay đổi so với năm 2009, cũng như so với sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017. Trên đất có 01 nhà mái bằng (01 tầng, không có cửa chính) trên thửa đất số 360, công trình phụ; mái tôn kéo dài từ nhà mái bằng ra mặt đường Ngô Gia T; Tại thửa đất 358 có 01 công trình dựng cột sắt, lợp mái tôn kẽm và một số cây trồng không có giá trị.

[2.4] Về việc ủy quyền: Nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn chỉ ủy quyền cho bị đơn là bà Lương Thị Minh T để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa 358. Xét thấy, trong Hợp đồng ủy quyền hai bên thống nhất Bên A ủy quyền cho bên B được toàn quyền thay mặt mình thực hiện những nội dung sau: "- *Quản lý, sử dụng và giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất đã được nêu trên. - Lập và ký các văn bản hồ sơ liên quan để đề nghị cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDD đứng tên Bên A. - Trực tiếp nhận GCN QSDĐ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bên A. - Để thực hiện nội dung ủy quyền trên, Bên B có trách nhiệm đóng các khoản thuế, lệ phí và các chi phí có liên quan khác (nếu có) phát sinh từ việc ủy quyền. - Khi nhận được GCN QSDĐ của cơ quan có thẩm quyền cấp cho bên A, Bên B có toàn quyền thay mặt: Lập và ký các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, cho thuê quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Đàm phán với các bên có liên quan, quyết định giá chuyển nhượng, giá thuê, phương thức thanh toán, nhận tiền chuyển nhượng, tiền thuê và các điều kiện khác liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên do Bên B toàn quyết quyết định*". Như vậy, bà T đã không thực hiện đúng nội dung ủy quyền là phải làm thủ tục để "cấp có thẩm quyền cấp GCN QSDD đứng tên Bên A" tức là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, như đã nêu tại phần trên, có đủ cơ sở xác định có việc chuyển nhượng của nguyên đơn cho bị đơn 02 thửa đất là Thửa 358 và Thửa 360. Nhưng vì có một diện tích đất chuyển nhượng chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mới chỉ có Trích đo do Ủy ban nhân dân phường lập nên nguyên đơn mới ủy quyền cho bị đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về mặt bản chất Hợp đồng ủy quyền là để hoàn tất các thủ tục, giấy tờ phục vụ cho việc nguyên đơn chuyển nhượng 02 diện tích đất là Thửa 360 và Thửa 358 cho bị đơn. Việc chuyển nhượng đã diễn ra, nguyên đơn đã nhận đủ tiền từ việc chuyển nhượng 02 thửa đất, bị đơn đã nhận cả 02 thửa đất và sử dụng diện tích 02 thửa đất trong

thời gian dài từ năm 2009. Việc bị đơn không thực hiện đúng nội dung ủy quyền thực chất không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Căn cứ điểm b Điều 4 Hợp đồng ủy quyền ngày 23-11-2009 thể hiện *hợp đồng này hết hiệu lực theo quy tại Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2005*. Theo đó, Điều 588 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định "*Trong trường hợp ủy quyền không có thù lao, bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền biết một thời gian hợp lý*". Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong đó có nội dung chấm dứt hợp đồng ủy quyền, tại phiên tòa bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, mặc nhiên hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực.

[2.5] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân quận Hải A, thành phố Hải Phòng cấp cho bị đơn: Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chưa/không chuyển nhượng diện tích Thửa 358 cho bị đơn. Nhưng như đã nêu trên bản chất là có việc nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn Thửa 358. Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn đã nhận đất và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng năm 2009 cho đến nay. Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn có: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Trích đo bình đồ hiện trạng thửa đất; Trích lục sơ đồ thửa đất; Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính; Giấy cam kết đặt cọc Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân; Biên lai thu lệ phí trước bạ; Biên lai thu thuế thu nhập cá nhân; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất; Giấy xác minh hiện trạng đất; Biên bản niêm yết; Biên bản kết thúc niêm yết; Hợp đồng ủy quyền; Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai; Thông báo về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 251601 ngày 16-11-2015 tên người sử dụng đất ông Đặng Quốc H1 và vợ là Lương Thị Minh T đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 14, diện tích 149m^2, địa chỉ thửa đất Tổ dân phố số 07, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn tuân thủ quy định tại Điều 11 Nghị định số 24/2014/TT-BTNMT, ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Hồ sơ địa chính. Mặc dù hồ sơ không có hợp đồng riêng độc lập về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa 358 giữa nguyên đơn và bị đơn, nhưng nội dung GIẤY CAM KẾT ĐẶT CỌC ngày 02-11-2009 và thỏa thuận ngày 24-11-2009 giữa hai bên, thể hiện sự thống nhất giữa hai bên. Ngoài ra, như đã phân tích neu trên, xác định đã có việc nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn Thửa 358 và việc chuyển nhượng này được chấp nhận. Do đó, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân quận Hải A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 05-5-2017, tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất ông Đặng Quốc H1 vợ là bà Lương Thị Minh T đối với thửa đất số 358+360, tờ bản đồ số 14, diện tích 322,2m^2, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số 7, phường Nam H, quận Hải A, thành phố Hải Phòng là có căn cứ.

[3] Từ các phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Xét kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn G, bà Chu Thị Vân A và Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà A không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác với phiên tòa sơ thẩm để làm thay đổi nội dung của vụ án và để làm căn cứ chấp nhận kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo; cần thiết phải giữ nguyên bản án sơ thẩm và phù hợp với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, nên ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Mức thu án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn G và bà Chu Thị Vân A mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được đối trừ số tiền đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000855 ngày 13/10/2022 và số 0000856 ngày 13/10/2022 đều của Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tp Hải Phòng;*
- *VKSND tp Hải Phòng;*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Cục THADS tp Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HCTP, HSVA.

Đặng Văn Hưng