

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 31/2023/DS-PT

Ngày 15 - 9 - 2023

V/v: Yêu cầu công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mai Lan.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long, ông Cầm Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đồng Khánh Ly - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 12 và ngày 15 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2023/DS-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 04 và 08/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn K, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị B sinh năm 1973. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tiểu khu F (nay là Tiểu khu B), thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Sơn La.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ N, sinh năm 1960. Địa chỉ: Tiểu khu F, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Sơn La (theo Giấy uỷ quyền ngày 09/5/2022). Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tiểu khu F (nay là Tiểu khu B), thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Tổ chức đại diện theo uỷ quyền: Văn phòng L1 – Hà Nội. Địa chỉ: Số D, đường L, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Luật sư Vũ Đức T, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Bà Vàng Thị H1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: số F, tổ C, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ E, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người kháng cáo: ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ N trình bày:

Vợ chồng ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B có nhu cầu mua đất nên đã nhờ người nhà hỏi giúp. Biết được thông tin vợ chồng K – Bích có nhu cầu muốn mua đất, bà Nguyễn Thị H bảo có bà Nguyễn Thị T1 ở tiểu khu B, thị trấn Y, huyện Y muốn bán đất, đất đã có bìa đỏ, vì vậy vợ chồng K – B đã nhờ bà H hỏi thông tin cụ thể về thửa đất. Tuy nhiên bà T1 không có ở nhà, nên vợ chồng K – B đã nhờ bà H liên hệ giúp. Đến 08/3/2013, bà T1 uỷ quyền cho bà H được toàn quyền bán thửa đất đó, vợ chồng K – B đã mua thửa đất đó với giá 600.000.000 đồng. Ngày 10/3/2013, tại nhà bà Nguyễn Thị H, tiểu khu F, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Sơn La, hai bên đã ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thông tin thửa đất như sau:

Thửa đất số 138, tổng diện tích sử dụng 81,0m², tại tiểu khu B, thị trấn Y, huyện Y, thửa đất được cấp theo Quyết định số 584/QĐ-UB ngày 06/9/2004 do UBND huyện Y, tỉnh Sơn La cấp cho bà Nguyễn Thị T1.

Sau khi xong thủ tục, vợ chồng K – B đã chuyển tiền đủ 600.000.000 đồng cho bà H. Do không thường xuyên ở nhà làm thủ tục, nên vợ chồng K – B đã nhờ bà H làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2013 đến nay bà H chưa làm được.

Nay đề nghị Toà án công nhận giao dịch đã được xác lập ngày 10/3/2013.

Đối với 01 bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 584/QĐ-UB ngày 06/9/2004 mang tên Nguyễn Thị T1. Trong thời gian nộp hồ sơ khởi kiện, bà H đã trả lại cho ông bà K – Bích, nay ông bà K – Bích không yêu cầu.

Ý kiến của người được uỷ quyền cho bị đơn, Văn phòng L1 trình bày:

Bên bị đơn nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, đề nghị Toà án căn cứ điều 129 Bộ luật Dân sự, công nhận giao dịch dân sự được thực

hiện giữa ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị H được thực hiện vào ngày 10/3/2013, vì ông K bà B đã trả tiền đầy đủ và bà H đã bàn giao đất theo thoả thuận từ năm 2013 đến nay không có tranh chấp gì, bà H đề nghị được tiếp tục làm thủ tục biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà B. Đề nghị ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị B bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị T1 và Hợp đồng uỷ quyền giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị H bản công chứng gốc và giấy tờ về nhân thân của ông K bà B (ví dụ như Căn cước công dân và Hộ khẩu).

Đề nghị Toà án ghi nhận việc bà Nguyễn Thị H đã trả lại cho bên nguyên đơn 01 bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 584/QĐ-UB ngày 06/9/2004 mang tên Nguyễn Thị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị T1 kết hôn với nhau từ năm 1991 đến năm 2013 thì ly hôn. Trong 22 năm chung sống ông và bà T1 tạo dựng được một số tài sản bao gồm: 01 ngôi nhà 03 tầng diện tích khoảng 120m² tại tiểu khu B, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Sơn La; 06 mảnh đất mua từ năm 2003 đến cuối năm 2012, khi mua những mảnh đất này vợ chồng ông L, bà T1 đều bàn bạc thống nhất. Số tiền để mua những mảnh đất trên đều từ số tiền lương và bố mẹ ông cho, do bản thân ông đi công tác xa nhà, công tác trong quân đội, nên việc đi lại khó khăn, nên những mảnh đất nêu trên đều do vợ ông là bà T1 làm thủ tục và đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù chỉ một mình bà T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cả 06 mảnh đất nêu trên đều là tài sản chung của vợ chồng ông bà. Đến năm 2014 ông và bà T1 thuận tình ly hôn, tại quyết định của TAND huyện Yên Châu đã quyết định: Về phần tài sản chung, hai bên tự thoả thuận không yêu cầu Toà án giải quyết. Nợ chung: Không có.

Do bà T1 phải đi thi hành án, nên vợ chồng ông vẫn chưa thoả thuận phân chia được phần tài sản chung. Đến năm 2021, vợ chồng ông mới tổ chức thoả thuận phân chia tài sản, qua đó mỗi người được hưởng ½ giá trị tài sản, việc thoả thuận của hai vợ chồng là hoàn toàn tự nguyện và đúng theo quy định của pháp luật và đã được Văn phòng C tại thành phố S chứng thực.

Nay Toà án nhân dân huyện Yên Châu đang giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T1 có làm hợp đồng uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng 01 mảnh đất tại tiểu khu B, thị trấn Y giấy chứng nhận mang tên Nguyễn Thị T1, diện tích 81m², cấp ngày 06/9/2004, mảnh đất này là tài sản chung của vợ chồng ông bà trong thời kỳ hôn nhân, việc lập hợp đồng chuyển nhượng mảnh đất trên ông hoàn toàn không biết, việc uỷ quyền giữa bà T1 và bà H làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, ông không nhất trí. Vì mảnh đất này cũng là mảnh đất của ông được chia trong thoả thuận phân chia tài sản chung giữa ông và bà T1.

Việc Luật sư cung cấp giấy xác nhận do ông ký vào ngày 25/7/2013 liên quan đến mảnh đất đang có tranh chấp tại vụ án có diện tích 81m² cấp ngày 06/9/2006 mang tên Nguyễn Thị T1 là lúc đó bản thân ông đang trong tình trạng suy sụp, sức khỏe không tốt, đầu óc không được minh mẫn, vì gia đình xảy ra nhiều chuyện, có một người phụ nữ đưa tờ giấy cho ông ký, thủ trưởng ông lúc đó có khuyên ông là ký cho người ta đi, không ảnh hưởng đến công tác nên ông đã ký vào tờ giấy xác nhận đó.

Ngay sau khi sự việc của vợ ông xảy ra, Cơ quan cảnh sát điều tra đã ra quyết định phong tỏa toàn bộ tài sản của vợ chồng, không được trao đổi, mua bán, tặng cho người khác, như vậy hợp đồng ủy quyền giữa bà T1 và bà H được công chứng ngày 31/7/2013 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Trong văn bản công chứng bên A chỉ có tên của bà T1, không có tên của ông.

Từ những lý do trên, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Châu bác đơn khởi kiện của bên nguyên đơn, hủy hoặc không công nhận hợp đồng ủy quyền giữa bà T1 và bà H để đảm bảo quyền lợi cho ông.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Khoảng đầu năm 2013 bà có vay của bà Huyền S một số tiền và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 06/9/2004 mang tên Nguyễn Thị T1. Sau đó ít lâu bà vỡ nợ do vay mượn của nhiều người chưa trả được. Bà bị cơ quan Công an triệu tập lên làm việc và có công văn phong tỏa tất cả tài sản của bà vào ngày 22/3/2013. Đến khoảng giữa năm 2013 bà không nhớ rõ bà đang bị triệu tập lên cơ quan Công an thì có bà H có lên cơ quan Công an xin được gặp bà và đưa cho bà 01 bản hợp đồng ủy quyền, nội dung là: Tôi T1 ủy quyền cho bà Huyền S thay mặt bà làm hợp đồng mua bán chuyển nhượng tài sản mang tên Nguyễn Thị T1 và bảo bà ký vào bản ủy quyền trên. Bản thân bà lúc đó mọi việc đang rối ren tâm lý không ổn định, không được tỉnh táo, bà chỉ nghĩ đơn giản là bà vay tiền bà H thì cũng muốn tạo điều kiện để bà H bán mảnh đất đó để trả nợ số tiền bà đã vay. Do bà không hiểu biết về pháp luật Hôn nhân gia đình nên bà đã ký vào bản hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng mà bà H đưa. Nay bà mới hiểu rõ pháp luật quy định tài sản trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của hai vợ chồng, tài sản đó còn có quyền lợi của ông Nguyễn Ngọc L chồng cũ của bà. Bà thấy bản ủy quyền chuyển nhượng đất không đủ điều kiện để giải quyết mọi việc cũng như không đúng quy định của pháp luật. Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La hủy bỏ bản Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng đất và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cung cấp: 01 Hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 với bà Nguyễn Thị H có công chứng, chứng thực của Văn phòng công chứng số 3 ngày 31/7/2013; 01 hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị H với ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị B xác lập ngày 10/3/2013; 01 biên bản giao nhận tiền giữa ông K, bà B với bà Nguyễn Thị H ngày 10/3/2013; 01 biên bản giao đất trên thực địa ngày 10/3/2013.

Người đại diện bị đơn cung cấp cho Tòa án 01 giấy xác nhận ngày 25/7/2013 của ông Nguyễn Ngọc L.

Tòa án xác minh đối với ông Lò Văn N1 công chứng viên Văn phòng C1, nguyên là Công chứng viên Phòng C2, Ông Lò Văn N1 cho biết: Năm 2013 lúc đó ông đang là Công chứng viên Phòng C2 đóng tại huyện M, tỉnh Sơn La. Ngày 31 tháng 7 năm 2013 có bà Nguyễn Thị H có mang hợp đồng ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cấp ngày 06/9/2004 mang tên Nguyễn Thị T1 được sử dụng 81m² đất, trong đó đất thổ cư 57,3m; đất vườn 23,7m. Kèm theo hợp đồng ủy quyền gồm các thủ tục trong đó có giấy xác nhận của ông Nguyễn Ngọc L (chồng bà T1) lập ngày 25/7/2013. Sau khi xem xét các thủ tục kèm theo hợp đồng ủy quyền phòng C2 xét thấy đủ điều kiện công chứng theo quy định của pháp luật. Do vậy ông đã thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Xác minh ông Nguyễn Văn V, trú tại tổ A, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Ông V cho biết: Ông nguyên là Chủ nhiệm chính trị của Bộ đội Biên phòng tỉnh S, thủ trưởng trực tiếp của ông Nguyễn Ngọc L. Vào năm 2013 bà Nguyễn Thị T1 vợ ông Nguyễn Ngọc L bị khởi tố về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, cơ quan cũng đã cử cán bộ đi điều tra, xác minh ông Nguyễn Ngọc L không liên quan đến vụ việc của bà T1. Ngày 25/7/2013 có một người phụ nữ ở Y có lên cơ quan và vào phòng làm việc của ông ngồi chờ ông L và có chuẩn bị sẵn một văn bản để ông L xác nhận về một mảnh đất do T1 vợ ông L đứng tên. Đối với vụ việc các bên khởi kiện tại Tòa án, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 04 và 08/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 203, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 29, 33 Luật Hôn nhân gia đình; khoản 1, khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2019/QH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số V: 858639, số vào sổ 00219, thửa 138, tờ bản đồ 426-2a mang tên Nguyễn Thị T1 giữa bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B xác lập ngày 10 tháng 3 năm 2013.

Ông Bùi Văn K bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm bàn giao lại cho nhau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 858639, số vào sổ B, thửa 138, tờ bản đồ 426-2a mang tên Nguyễn Thị T1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/5/2023 nguyên đơn ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo không nhất trí với kết quả xét xử sơ thẩm tại bản án số 06/2023/DS-ST ngày 04 và 08/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Ý kiến của nguyên đơn: đề nghị công nhận Hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa bà T1 với bà H có hiệu lực; hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm vì lí do sau: Do được bà T1 ủy quyền cho bà H là hợp pháp, ông L có giấy xác nhận đất này là của riêng bà T1 ông không liên quan đến nên mới mua, có trích lục của Tòa án huyện Yên Châu về việc xác định quyền để trả lại cho bà H về các giấy tờ liên quan đến việc mua bán đất này là có căn cứ đúng luật; đã được giao nhận tài sản, đất và tiền đầy đủ từ năm 2013 không có ai tranh chấp cho đến nay.

* Ý kiến của bị đơn: Đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận Hợp đồng giao dịch ngày 10/3/2013 giữa bà với vợ chồng Khanh B1, vì: Hợp đồng thực hiện trong thời hạn được ủy quyền, phạm vi ủy quyền từ ngày 07/3/2013 và có xác nhận của ông L về thửa đất này là tài sản riêng của bà T1 ông không có đóng góp gì và không có liên quan; trong khi bà T1 đến tận ngày 18/9/2014 mới bị bắt tạm giam giữ chứ không phải như ý kiến của ông L; Việc phong tỏa là có sau khi đã thực hiện xong việc ủy quyền mua bán; việc lập biên bản phân chia tài sản giữa ông bà Lợi Thức vào năm 2021 là không hợp pháp vì thửa đất này ông bà Khanh B1 đang là người quản lý sở hữu và sử dụng đất này; bà đã được nhận tiền đầy đủ theo hợp đồng từ năm 2013. Đề nghị công nhận giao dịch hợp đồng này của nguyên đơn.

* Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- ông lợi: yêu cầu hủy toàn bộ giao dịch giữa vợ chồng Khanh B1 với bà H do đây là tài sản chung của vợ chồng tôi có trong thời kỳ hôn nhân; việc ủy quyền của bà thức tôi không biết; về thủ tục bán: đang được phong tỏa trong thời hạn; việc ký văn bản xác nhận tại cơ quan của tôi; công chứng hợp đồng ủy quyền giao dịch mua bán sau 4 tháng khi đó vợ tôi đang bị giam giữ; năm 2014 vợ chồng tôi ly hôn tại Tòa án huyện Y nhưng không giải quyết về tài sản. Đến năm 2021 khi Bà T1 ra tù chúng tôi mới chia tài sản. Nên đề nghị Tòa hủy toàn bộ giao dịch giữa bà H với ông bà Khanh Bích .1

* *Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên:* việc giải quyết của Tòa án huyện Yên Châu và Tòa phúc thẩm giải quyết thu thập đảm bảo, đúng tố tụng.

Về hình thức: Việc ủy quyền giữa bà T1 và Bà H không đảm bảo theo quy định.

Về nội dung: Phạm vi ủy quyền có hiệu lực kể từ ngày công chứng 31/7/2013 ký đóng dấu. Tuy nhiên đã thực hiện từ ngày 10/3/2013 căn cứ theo khoản 4 điều 2, khoản 1 điều 5 Luật Công chứng quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thì hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng đất vi phạm về thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, không đảm bảo theo quy định. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H với ông K bà B1 xác lập ngày 10/3/2013 cũng không đảm bảo theo quy định. Xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn về nội dung, chấp nhận về hình thức.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị: giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Yên Châu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La đã thụ lý và giải quyết đơn khởi kiện tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B là đúng thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo và đã thực hiện thủ tục quy định tại điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy đơn kháng cáo được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa nguyên đơn xuất trình thông báo sửa chữa bản án số 54/2016/HSST ngày 27.5.2016 của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, về việc Hội đồng xét xử đã trả lại cho bà Lê Thị H2 các văn bản giấy tờ, bản gốc về hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị H.

[2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 04 và 08/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa bản án sơ thẩm; công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do đã được mua bán đảm bảo theo pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về quan hệ pháp luật và tư cách của những người tham gia tố tụng:

Nội dung khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị B yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch đã được xác lập với bị đơn bà Nguyễn Thị H bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đặt đề ngày 10/3/2013.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu H3 và ông Nguyễn Văn T2 có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa phúc thẩm về việc xác nhận từ năm 2013 đến nay gia đình ông K, bà B đang là người quản lý và sử dụng đất đã mua ổn định, không có ai tranh chấp. Ông Hà Xuân T3 xác nhận gia đình nguyên đơn có việc thuê ông và nhiều người khác từ năm 2013 để phá dỡ ngôi nhà đã mua và có việc san lấp, hạ độ cao xuống khoảng 2m thửa đất và có nhận tiền công từ vợ chồng ông Khanh B1 (có văn bản, chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn).

Nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- ông L, bà T1 có khai về thửa đất về thửa đất số 138, tổng diện tích 81m² tại tiểu khu B, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Sơn La. Thửa đất được cấp theo Quyết định số 584/QĐ-UB ngày 06/9/2004 do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Sơn La cấp cho bà Nguyễn Thị T1 là tài sản có trong thời kỳ hôn nhân và là tài sản chung của vợ chồng ông bà, xác nhận có việc ngày 25/7/2013 được xác nhận văn bản về việc không liên quan đến thửa đất 81m² sổ đỏ số: 00219 QSDĐ/584/QĐ-UB cấp ngày 06/9/2004 mang tên bà T1, là tài riêng của bà T1 được toàn quyền định đoạt ông không có ý kiến gì.

Theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2013 của bà T1 cho bà H thay mặt chuyển nhượng thửa đất trên, nên ngày 10/3/2013 bà Nguyễn Thị H có ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho vợ chồng ông bà Khanh Bích .1

Đến ngày 27/10/2014 ông L, bà T1; xin ly hôn có thể hiện tại Tòa án nhân dân huyện Yên Châu vào ngày 16/10/2014; 20/10/2014 tại các bản lời khai và Hòa giải ngày 20/10/2014 cả 2 ông bà đều đã xác định tài sản chung: không có.

Thể hiện, ông bà đã được tự nguyện khai báo thông tin về tài sản chung tại các bản tự khai ngày 16/10 và ngày 20/10/2014, đã được Tòa sơ thẩm hòa giải và thống nhất quyết định trong ly hôn, thể hiện và chứng minh cho việc khách quan trong việc tự định đoạt tài sản, nợ chung;

Như vậy, sau 17 tháng giữa vợ chồng ông bà chồng Khanh B1 và bà H đã mua bán chuyển nhượng thửa đất số 138 trên giữa hai bên đã giao tiền nhận đất và quản lý thì ông Bà Lợi thức mới ly hôn.

Mặt khác việc quản lý, sử dụng tài sản sau khi mua của ông bà Khanh B1 từ đó đến nay đã chứng minh tính liên tục, ổn định, công khai; thể hiện 2 vị trí đất của ông bà Lợi Thức đều trên cùng một tiểu khu, cách nhau khoảng 150m; sự việc diễn ra thời gian đã 10 năm không có tranh chấp của nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi liên quan không có đơn yêu cầu độc lập, không có đơn yêu

cầu phản tố.

Bị đơn không có tranh chấp, có đề nghị Tòa án Công nhận về giao dịch này.

Về chính quyền tiểu khu B- nơi đăng ký cư trú của ông bà Lợi Thức và nơi có thửa đất trên đã xác định không có tranh chấp đất, không có đơn khiếu nại của công dân nào có liên quan đến về việc mua bán chuyển nhượng thửa đất trên giữa bà H với ông bà Khanh Bích .1

Như vậy, việc nguyên đơn có yêu cầu công nhận để đảm bảo quyền lợi là có cơ sở.

[2.3] Về yêu cầu công nhận giao dịch của nguyên đơn- bị đơn

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông L cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị B là vô hiệu do thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị T1, nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất diện tích 81m² tại tiểu khu B, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Sơn La ông không biết, việc ủy quyền giữa bà T1 và bà H làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ý kiến của ông Lò Văn N1- công chứng viên văn phòng C3 cho biết năm 2013, có việc bà Nguyễn Thị T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét các thủ tục ông Lò Văn N1 xác nhận đủ điều kiện thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Xét thấy: ông Nguyễn Ngọc L và bà T1, bà H, ông bà Khanh B1 là người đã có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Về hợp đồng ủy quyền: giữa bà H và bà T1 có việc thống nhất bằng văn bản về việc ủy quyền cho bà H Thay mặt Bà T1 làm hợp đồng mua bán chuyển nhượng 1 lô đất tại tiểu khu B, thị trấn Y, huyện Y đã có sổ đỏ mang tên bà T1 với diện tích là 81m² cấp ngày 06/9/2004, trên đất có một ngôi nhà tạm; bà H được thay mặt bà làm các hợp đồng mua bán chuyển nhượng theo pháp luật. Thời hạn ủy quyền từ ngày 07/3/2013 đến khi nào bà H thực hiện xong Hợp đồng chuyển nhượng cho người thứ 3; ngày 25/7/2013 ông L có xác nhận bằng văn bản không liên quan đến thửa đất này; ngày 31/7/2013 được công chứng hợp đồng ủy quyền tại phòng công chứng số C tỉnh Sơn La. Trong thời gian trên bà T1 không bị bắt tạm giam giữ, thể hiện tại bản án hình sự sơ thẩm số 54/2016/HSST ngày 27/5/2016 của Tòa án huyện Yên Châu và bản án phúc thẩm số 48/2016/HSPT ngày 17/8/2016 bà T1 bị bắt ngày 18/9/2014 đến ngày 15/5/2015 được tại ngoại. Sau khi đi chấp hành hình phạt 4 năm xong thì ngày 27/8/2018 bà T1 đã có mặt tại Tòa án huyện Yên Châu trong vụ án dân sự Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật

thi hành án dân sự và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu tại bản án số 08/2018/DS-ST.

Như vậy, thời gian ủy quyền cho bà H không có căn cứ bị cho là ép buộc, đối tượng giao dịch là tài sản có trong thời kỳ hôn nhân, bà T1 ông L có quyền tự định đoạt trong thời kỳ hôn nhân là có căn cứ, không trái luật, phù hợp tại quy định khoản 1 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 13 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định vợ, chồng có quyền chiếm hữu, định đoạt, tài sản chung. Ông bà Lợi Thức không xuất trình căn cứ, chứng cứ bị ép buộc.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông bà Khanh B1 được lập bằng văn bản vào ngày 10/3/2013 đồng thời có biên bản giao nhận nhà đất, nhận tiền đầy đủ giữa bà H và ông bà Khanh B1; xét thấy, hợp đồng mua bán đã hoàn thành mới đi công chứng hợp đồng ủy quyền (ngày 31/7/2013); công chứng sau việc mua bán chuyển nhượng theo ủy quyền đã được thực hiện.

Về nội dung ủy quyền- nội dung chuyển nhượng:

Ông L và bà T1 là vợ chồng hợp pháp, ông L không được ký vào hợp đồng ủy quyền hay hợp đồng mua bán đất, nhà với bà H và vợ chồng ông bà Khanh B1; thủ tục của hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về mặt thời gian có hiệu lực của Hợp đồng ủy quyền được công chứng; Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá không chấp nhận yêu cầu.

Từ nhận định nêu trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị B chưa đảm bảo theo quy định của Luật công chứng nên không được chấp nhận.

Do vậy, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về hình thức, không chấp nhận về nội dung: Yêu cầu công nhận giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nguyên đơn.

[3] Về án phí: ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 04 và 08/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 203, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất

đại; Điều 29, 33 Luật Hôn nhân gia đình; khoản 1, khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2019/QHUBNTVQH ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số V: 858639, số vào sổ 00219, thửa 138, tờ bản đồ 426-2a mang tên Nguyễn Thị T1 giữa bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B xác lập ngày 10 tháng 3 năm 2013.

Ông Bùi Văn K bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm bàn giao lại cho nhau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V: 858639, số vào sổ 00219, thửa 138, tờ bản đồ 426-2a mang tên Nguyễn Thị T1.

Áp phí sơ thẩm: Ông Bùi Văn K và bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số: AA/2021/0001071 ngày 21 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Văn K, bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0003332 ngày 22/5/2/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 15/9/2023).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7^a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Yên Châu;
- Chi cục THADS huyện Yên Châu;
- UBND huyện Yên Châu;
- Các đương sự;
- Người có QL&NV liên quan;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Mai Lan

