

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 405/2022/DS-PT

Ngày 20-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
ủy quyền quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 432/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 486/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Văn T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khu phố X, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Sơn B, sinh năm 1957; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn A, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ tạm trú: Đường số T, Khu phố H, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2020).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968;

2. Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Khu vực K, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông D, bà H: Ông Phạm H, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu H, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 09/3/2021).

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976;

4. Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Chung cư C, đường B, Phường K, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M.

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Lê Ngọc M: Ông Lê Ngọc M, Trưởng Văn phòng.

2. Ông Cao Sĩ H, sinh năm 1977;

3. Bà Ngô Thị Hồng H1, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; địa chỉ tạm trú: Khu vực K, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967;

5. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Khu vực K, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lưu Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 10 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lưu Văn T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lương Sơn B trình bày:

Ngày 07/3/2018, vợ chồng ông D, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lưu Văn T có nội dung ông D, bà H chuyển nhượng cho ông T toàn bộ hai thửa đất số 442, diện tích theo giấy là 781m² và thửa 443, diện tích theo giấy là 1.738 m², cùng tờ bản đồ 7, giá chuyển nhượng là 2.175.000.000 đồng, diện tích có thể tăng hoặc giảm nhưng giá chuyển nhượng không thay đổi. Đợt 1: Ông T đặt cọc cho ông D, bà H 200.000.000 đồng. Trong vòng 10 ngày kể từ ngày 07/3/2018, ông D, bà H tiến hành nạo vét ao và bàn giao nhà kho cho ông T san lấp. Đợt 2: 20 ngày kể từ ngày nhận cọc, ông D, bà H ra công chứng uỷ quyền và giao cho ông T bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để ông T làm thủ tục chuyển mục đích quyền sử dụng đất. Đợt 3: Trong vòng 60 ngày làm việc, ông T chuyển mục đích sử dụng đất xong.

Ông D, bà H ra phòng công chứng chuyển quyền sử dụng đất 02 lô đất nói trên cho ông T và nhận số tiền còn lại 1.975.000.000 đồng và giao đất cho ông T (Điều 1, Điều 2 của hợp đồng). Ông D, bà H chịu phí công chứng và thuế thu nhập cá nhân. Ông T chịu trách nhiệm làm thủ tục xin san lấp, đo vẽ, xin chuyển mục đích sử dụng đất, nộp thuế và lệ phí (Điều 3 của hợp đồng). Ngoài ra, ông D, bà H cam kết 2 lô đất bán cho ông T không nằm trong khu quy hoạch, thuộc chủ quyền định đoạt của mình, không bị tranh chấp, khiếu nại hoặc thế chấp cầm cố cho bất cứ ai. Trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu ông D, bà H thay đổi ý định (không bán nữa) thì bồi thường gấp đôi các khoản mà ông T đã chi ra: tiền cọc, tiền san lấp, tiền đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất và các khoản chi phí khác (nếu có). Ngược lại, nếu ông T không mua nữa thì ông T phải chịu mất số tiền đã thanh toán cho ông D, bà H (Điều 4 của hợp đồng).

Ông T không có giao dịch với vợ chồng ông M, bà P, chỉ giao dịch với vợ chồng ông D, bà H vì ông D được ông M, bà P ủy quyền để chuyển nhượng đất. Ông T mua toàn bộ hai thửa đất. Ông T có biết hai thửa đất là do ông D, bà P đồng sở hữu. Ông T không giữ hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P, chỉ giữ hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D. Ông T có đặt cọc cho ông D, bà H 200.000.000 đồng ngày 07/3/2018. Ngày 27/3/2018, tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M, ông D, bà H và ông T có ký hợp đồng ủy quyền với nội dung: Ông T được quyền quản lý, sử dụng; làm bản vẽ địa chính; điều chỉnh tăng, giảm diện tích; chuyển mục đích sử dụng, đối với thửa 442 và 443, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất Khu vực T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 28/5/2018, ông D nhận được Công văn số: 151/CV-TN&MT của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ với nội dung hai thửa đất số 442, 443, cùng tờ bản đồ 7, thuộc vùng quy hoạch đất ở tại đô thị nên ông D thay đổi ý kiến và yêu cầu ông T thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.975.000.000 đồng thì ông D mới chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông T không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Ông T yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H và vợ chồng ông Nguyễn Thanh M, bà Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán ngày 07/3/2018; yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H và vợ chồng ông Nguyễn Thanh M, bà Nguyễn Thị P giao đất thửa 442, 443, cùng tờ bản đồ số 7. Ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Ông T không yêu cầu phần diện tích 50,2 m² thuộc một phần thửa 441 và 19 m² thuộc một phần thửa 444; không tranh chấp với ông H, bà H1; không tranh chấp cây trồng và nhà tạm; không tranh chấp 100.000.000 đồng tiền san lấp với công ty T. Tại phiên tòa, ông B đại diện ông T xuất trình bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D đứng tên, để chứng minh ông T không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức. Ông T không đồng ý yêu cầu phản tố của ông D, bà H và bà P. Nếu hợp đồng vô hiệu thì ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Trong đơn phản tố ngày 15 tháng 01 năm 2021, ngày 18 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H cũng như người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm H trình bày thừa nhận ông D bà H có thoả thuận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T vào ngày 07/3/2018.

Ông T không có giao dịch với vợ chồng ông M, bà P, chỉ giao dịch với vợ chồng ông D, bà H. Đến ngày 09/4/2018, vợ chồng ông M, bà P mới lập ủy quyền ông D được quyền chuyển nhượng đất. Ông T nhận chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất 442 và 443. Ông T có biết hai thửa đất là do ông D, bà P đồng sở hữu, biết tỉ lệ phân hùn của ông D, bà P là 50/50. Ông T không giữ hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P, chỉ giữ hai bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D. Ông T có đặt cọc cho ông D, bà H 200.000.000 đồng ngày 07/3/2018.

Ngày 27/3/2018, tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M, ông D, bà H và ông T có ký hợp đồng ủy quyền với nội dung: Ông T được quyền quản lý, sử dụng; làm bản vẽ địa chính; điều chỉnh tăng, giảm diện tích; chuyển mục đích sử dụng, đối với thửa 442 và 443, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất Khu vực T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do ông T có lỗi: Ông T không làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thời gian thỏa thuận là 60 ngày tính từ ngày 07/3/2018. Ông T không thanh toán số tiền còn lại 1.975.000.000 đồng.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông T thì ông D, bà H, ông M, bà P có cho ông Nguyễn Văn V, Nguyễn Văn T1 thuê đất để nuôi cá. Do chuyển nhượng đất cho ông T nên ông D có bồi thường cho ông T1, ông V 70.000.000 đồng, để ông V, ông T1 trả lại đất cho ông D.

Ông D có cho vợ chồng ông Cao Sĩ H và bà Ngô Thị Hồng H1, thuê nhà giá 500.000 đồng/ tháng, không làm hợp đồng thuê, chỉ thỏa thuận miệng, để mua bán phế liệu. Trong nhà chỉ có ông H, bà H1 sinh sống, không có người nào khác.

Ông D, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông D, bà H yêu cầu hủy hợp đồng mua bán ngày 07/3/2018; hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2018 số công chứng 3858, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M công chứng giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H với ông Lưu Văn T và yêu cầu ông T trả 2 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 365514, vào sổ cấp giấy số CS 00485; số CE 365538, vào sổ cấp giấy số CS 00486, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông D cùng ngày 30/9/2016. Ông D, bà H không có yêu cầu gì đối với ông H, bà H1, ông T1, ông V. Nếu hợp đồng vô hiệu, đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Theo đơn phản tố ngày 28 tháng 6 năm 2022 bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày như sau:

Bà P và ông Nguyễn Văn D đồng chủ sử dụng (mỗi bên ½) thửa đất số 442 và 443, tờ bản đồ số 7, Khu vực T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà P và ông D đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà P không đồng ý vì ông T chỉ giao dịch với ông D, bà H. Ông T không có giao dịch với bà P. Bà Nguyễn Thị P yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2018 số công chứng 3858, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M chứng thực giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H với ông Lưu Văn T; do bận công việc nên bà P xin vắng mặt sơ thẩm và phúc thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh M trình bày:

Ông M là chồng của bà Nguyễn Thị P. Ông M thống nhất với trình bày của bà P; do bận công việc nên ông M xin vắng mặt trong quá trình Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Sĩ H trình bày:

Ông H thuê nhà đất của ông Nguyễn Văn D nay được khoảng 3 năm, chỉ thỏa thuận miệng không có làm hợp đồng, giá thuê 500.000 đồng/tháng, để mua bán phế liệu. Ông H và bà H1 sinh sống trong căn nhà. Ông H không có ý kiến gì, cũng không có yêu cầu gì. Nếu Tòa án giao nhà đất cho ông T thì ông H sẽ trả nhà đất cho ông T; do bận công việc nên ông H xin vắng mặt trong quá trình Toà án sơ thẩm và phúc thẩm giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Hồng H1 trình bày:

Bà H1 là vợ của ông H. Bà H1 thống nhất lời trình bày của ông H; do bận công việc nên bà H1 xin vắng mặt sơ thẩm và phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Năm 2018, ông T1 có thuê ao của ông Nguyễn Văn D để nuôi cá. Khi ông D chuyển nhượng đất, ông D đã hoàn trả cho ông T1 và ông V 70.000.000 đồng theo thỏa thuận. Trong vụ án này, ông T1 không có yêu cầu gì, do bận công việc nên xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày:

Năm 2018, ông V có thuê ao của ông Nguyễn Văn D để nuôi cá. Khi ông D chuyển nhượng đất, ông D hoàn trả 7.000.000 đồng cho ông T1 và ông V theo thỏa thuận. Ông V không có yêu cầu gì trong vụ án này, do bận công việc nên xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M trình bày:

Ngày 27/3/2018, Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M chứng nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H và ông Lưu Văn T đối với thửa 442 và 443, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất Khu vực T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 365514, vào sổ cấp giấy số 00485; số CE

365538, vào sổ cấp giấy số 00486, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông D cùng ngày 30/9/2016. Ông D, bà H ủy quyền đối với phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông D trong phần đất đồng sử dụng với bà Nguyễn Thị P, cho ông T được quyền quản lý, sử dụng; làm bản vẽ địa chính; điều chỉnh tăng, giảm diện tích; chuyển mục đích sử dụng. Văn phòng Công chứng xác nhận đã thực hiện công việc công chứng các hợp đồng nêu trên đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, đồng thời xin vâng mặt.

Trong Công văn số 1489/CN.VPĐKĐĐ – HCTH ngày 04/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ với nội dung như sau: Thửa 442 và 443, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất Khu vực T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, không có đăng ký giao dịch; theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị P đồng chủ sử dụng hai thửa đất nêu trên. Ông D, bà P nhận chuyển nhượng từ ông Phùng Tấn M, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2016, do UBND thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An chứng thực.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ, do đương sự không yêu cầu hoà giải nên Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành hoà giải và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 171/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 209, Điều 218, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 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 Tòa án đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn T về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H và vợ chồng ông Nguyễn Thanh M, bà Nguyễn Thị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán ngày 07/3/2018.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H.

Hủy ½ hợp đồng mua bán đất ngày 07/3/2018; hủy ½ hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2018 số công chứng 3858, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M công chứng giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H với ông Lưu Văn T; buộc ông T trả bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 365514, vào sổ cấp giấy số 00485; số CE 365538, vào sổ cấp giấy số 00486, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông D cùng ngày 30/9/2016.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị P.

Vô hiệu ½ hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2018 số công chứng 3858, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M công chứng giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thúy H với ông Lưu Văn T.

Buộc ông D, bà H liên đới trả cho ông T 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T chịu 28.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, ông T đã nộp đủ.

4. Về án phí: Buộc ông T chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006735 ngày 29/10/2020; ông T còn phải nộp tiếp 600.000 đồng. Buộc ông D, bà H liên đới nộp 5.000.000 đồng án phí; được khấu trừ 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008949, 0008950, 0008951 cùng ngày 03/11/2021; ông D, bà H còn phải nộp 4.100.000 đồng; hoàn lại bà P 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006949 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2022, nguyên đơn ông Lưu Văn T làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lưu Văn T do ông Lương Sơn B đại diện không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, giữa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm H đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung của vụ án, theo đó các bên đồng ý vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông D, bà H với ông T vào ngày 07/3/2018, vô hiệu toàn bộ hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2018 giữa ông D, bà H với ông T. Ông D bà H có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng. Về chi phí tố tụng thì mỗi bên chịu 1/2 .

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho

rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn T trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung của vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn T được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn ông Lưu Văn T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D bà Nguyễn Thị Thuý H cùng bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Thanh M thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 442 và 443 cùng tờ bản đồ số 7 theo giấy tay “Hợp đồng mua bán đất” ngày 07/3/2018. Hai thửa đất này, ông D và bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/9/2016 với hình thức là cùng sử dụng chung. Các bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thuý H, bà Nguyễn Thị P có yêu cầu phản tố, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2018, vô hiệu hợp đồng uỷ quyền giữa ông T và ông D bà H được Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M chứng nhận vào ngày 27/3/2018. Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn không tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, nhưng Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đồng thời Toà án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng giao dịch giữa các bên chỉ thực hiện đến giai đoạn đặt cọc nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện thực hiện hợp đồng của ông T, nhưng lại huỷ ½ hợp đồng mua bán đất ngày 07/3/2018 và huỷ ½ hợp đồng uỷ quyền ngày 27/3/2018, trong quyết định của bản án sơ thẩm không đề cập đến ½ hợp đồng chuyển nhượng và ½ hợp đồng uỷ quyền còn lại, làm cho việc giải quyết vụ án chưa toàn diện.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lưu Văn T do ông Lương Sơn B đại diện và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm H đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung của vụ án, theo đó các bên đồng ý vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông D, bà H với ông T vào ngày 07/3/2018, vô hiệu toàn bộ hợp đồng uỷ quyền ngày 27/3/2018 giữa ông D, bà H với ông T. Ông D bà H có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 200.000.000 đồng đã nhận. Về chi phí tố tụng thì mỗi bên chịu 1/2. Xét thấy sự thoả thuận của các bên là tự nguyện, phù hợp với phạm vi uỷ quyền, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, Hội đồng xét xử phúc thẩm ra bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[4] Về án phí: Ông Lưu Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng uỷ quyền. Ông D và H phải chịu án phí trên số tiền trả cho ông T. Ông T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 209, Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27, 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 Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm. Sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1. Vô hiệu giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thuý H với ông Lưu Văn T dưới hình thức giấy tay “Hợp đồng mua bán đất” ngày 07/3/2018

2. Vô hiệu hợp đồng uỷ quyền được xác lập giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thuý H với ông Lưu Văn T vào ngày 27/3/2018, được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M, số công chứng 3858, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thuý H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lưu Văn T số tiền 200.000.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Ông Lưu Văn T có trách nhiệm trả bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 365514, vào sổ cấp giấy số CS 00485; số CE 365538, vào sổ cấp giấy số CS 00486, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Văn D cùng ngày 30/9/2016.

5. Về chi phí tố tụng với tổng số tiền là 28.000.000 đồng, ông T và ông D và H mỗi bên chịu ½. Toàn bộ số tiền này ông T đã nộp tạm ứng, ông D, bà H có trách nhiệm nộp lại 14.000.000 đồng để hoàn trả cho ông T.

6. Về án phí: Ông Lưu Văn T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do vô hiệu hợp đồng và 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0006735 ngày 29/10/2020; 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000034 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, ông T phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thuý H phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008949, 0008950, 0008951 cùng ngày 03/11/2021; ông D, bà H còn phải nộp tiếp 9.100.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị P 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006949 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga