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

Bản án số: 289/2023/DS-PT
Ngày 21-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 239/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 290/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Hồng K, sinh năm 1984; địa chỉ: số B, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Mỷ L, sinh năm 1978; địa chỉ: số F, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Kiều Tiên T1, sinh năm 2003, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1995, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Bà Phạm Thị Kim O, sinh năm 1972, có mặt;

Cùng địa chỉ: số A, đường Đ, tổ A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Văn phòng C; địa chỉ: số C, đường N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Minh T3 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Văn phòng C; địa chỉ: số F, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị G – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1944; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Mai Hồng K trình bày:*

Ông K và bà L có giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 526m^2 (đo đạc thực tế còn 487,6m^2) thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03436 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Mỷ L vào ngày 28/11/2008. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C vào ngày 17/12/2018 và Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C ngày 03/01/2019. Việc chuyển nhượng và bàn giao quyền sử dụng đất bằng hình thức bà L ủy quyền cho ông K toàn quyền định đoạt đối với thửa đất. Ông K đã thanh toán đủ số tiền 1.000.000.000 đồng và bà L ký xác nhận đã bán diện tích đất nói trên cho ông K.

Khi ông K xác nhận trình trạng bất động sản để làm thủ tục sang tên thì ông Nguyễn Minh T là anh của bà L có đơn ngăn chặn vì ông T cho rằng bà L cho ông T cất nhà ở nhờ trên đất.

Ngày 21/3/2019, bà L ký đơn khởi kiện và thực hiện thủ tục ủy quyền cho ông K tham gia tố tụng yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát buộc ông T trả đất lại cho bà L. Sau đó, bà L tự ý rút đơn khởi kiện và chấm dứt ủy quyền nên việc tranh chấp giữa bà L với ông T đã bị đình chỉ.

Ông K đến gặp bà L để giải quyết thì bà L đổ trách nhiệm cho ông T, ông K gặp ông T thì ông T yêu cầu ông K khởi kiện ra Toà án để giải quyết.

Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà L theo Điều 129 Bộ luật Dân sự, đồng thời yêu cầu Tòa án buộc bà L và những người trên đất di dời tài sản và giao đất lại cho ông K.

Tại Biên bản làm việc ngày 01/7/2021, ông K trình bày: hiện tại ông chỉ biết trên đất có 01 căn nhà và tài sản gắn liền trên đất là của gia đình ông Nguyễn Minh T nhưng không xác định được những người khác trong gia đình ông T là ai, còn bà L có ở trên đất hay không thì ông không rõ. Do đó, ông K xin rút lại yêu cầu buộc những người ở trên đất phải di dời tài sản, khi nào ông K xác định được những người trên đất

thì ông K sẽ khởi kiện bổ sung.

Ngày 17/01/2022, ông Mai Hồng K có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án buộc ông T và những người ở trên đất là bà Phạm Thị Kim O (vợ ông T) và các con ông T là bà Nguyễn Kiều Tiên T1 và ông Nguyễn Minh T2 phải di dời tài sản trên đất để ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L. Đồng thời, ông K yêu cầu Tòa án xác định ông Nguyễn Minh T là đồng bị đơn với bà L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim O, bà Nguyễn Kiều Tiên T1 và ông Nguyễn Minh T2.

- Bị đơn bà Nguyễn Mỷ L trình bày:

Bà L thừa nhận có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 13 tọa lạc xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03436 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà L ngày 28/11/2008 cho ông Mai Hồng K, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng bằng hình thức ký Hợp đồng ủy quyền vào ngày 17/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, ông K đã đưa cho bà L số tiền 200.000.000 đồng và ngày 03/01/2019 tại Văn phòng C ông K đưa tiếp số tiền 800.000.000 đồng còn lại.

Khi hai bên ký hợp đồng thì bà L có thông báo cho ông K biết, ông T đang sống trên phần đất này nhưng hai bên không xuống đất và ký biên bản bàn giao đất vì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L và gia đình có bất hòa nên không dám nói với gia đình; ông K cũng không có yêu cầu bà L dẫn xuống đất để xem trình trạng đất.

Bà L và ông K thỏa thuận, ông K tự làm giấy tờ sổ đất. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục sang tên thì ông T đã làm đơn ngăn chặn nên bà L khởi kiện ông T đòi lại đất cho ở nhờ. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã chấp nhận yêu cầu của bà L, buộc ông Nguyễn Minh T trả lại đất. Ông T kháng cáo. Đến ngày 26/11/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử phúc thẩm thì bà L rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ra quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

Trên đất tranh chấp có 01 ngôi nhà cấp 04 và 01 số cây trồng của ông T. Nguồn gốc thửa đất là của ba mẹ bà L cho bà L vào năm 2008. Mục đích ba mẹ cho để bà L có gốc gác quê ngoại, không cho bán, khi nào ba mẹ chết mới được thừa hưởng. Việc bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông K thì ông T và những người sống trên đất đều không biết. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L không đồng ý. Ngày 29/9/2022, bà L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng ủy quyền (thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa bà Nguyễn Mỷ L với ông Mai Hồng K. Bà Nguyễn Mỷ L đồng ý trả lại cho ông Mai Hồng K số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Đồng thời buộc ông Mai Hồng K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỷ L.

- Bị đơn ông Nguyễn Minh T trình bày

Ông T không quen biết với ông K, còn bà L là em nuôi của ông T.

Nguồn gốc thửa đất bà L chuyển nhượng cho ông K là của ba mẹ ông T cho bà L vào năm 2008. Khi cho, ba mẹ ông T có nói bà L không được bán đất. Sau đó, bà L

được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03436 ngày 28/11/2008 với diện tích 526,5m^2 thuộc thửa đất số 531, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi phát hiện bà L chuyển nhượng đất cho ông K, ông T đã làm đơn ngăn chặn, ông biết bà L không làm đơn khởi kiện ông ra Tòa án mà do ông K đã tự ý thay mặt bà L khởi kiện ông T tại Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông T trả lại đất. Ông T không đồng ý với bản án sơ thẩm và có đơn kháng cáo. Đến ngày 26/11/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đang giải quyết thì bà L rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ra quyết định hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

Trên đất hiện tại có 01 ngôi nhà cấp 04 và 01 số cây trồng của ông T; cùng sinh sống trên đất có bà Nguyễn Thị S (mẹ ông T), bà Phạm Thị Kim O (vợ ông T), bà Nguyễn Kiều Tiên T1 (con của ông T) và ông Nguyễn Minh T2 (con của ông T). Tuy nhiên, bà S không có cùng hộ khẩu với ông T.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T không đồng ý và đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông K với bà Nguyễn Mỷ L và đồng ý trả cho ông K số tiền 1.000.000.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm đã giải thích thủ tục phản tố và yêu cầu độc lập nhưng ông T không thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hồng K với bị đơn bà Nguyễn Mỷ L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền giữa ông Mai Hồng K với bà Nguyễn Mỷ L đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03436 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Mỷ L vào ngày 28/11/2008. Các hợp đồng ủy quyền như sau:

Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2018 giữa bà Nguyễn Mỷ L và ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, số công chứng 16847, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2019 giữa bà Nguyễn Mỷ L và ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng C, số công chứng 73, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hồng K đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim O, bà Nguyễn Kiều Tiên T1 và ông Nguyễn Minh T2 về việc "Di dời tài sản trên đất".

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Phạm Thị Kim O, bà Nguyễn Kiều Tiên T1 và ông Nguyễn Minh T2 di dời tài sản trên đất gồm:

- 01 (một) căn nhà tạm có diện tích 37,2m^2, kết cấu: tường xây gạch, mái lợp tole, nền lót gạch men, kèo gỗ.

- 01 (một) căn nhà cấp 04 có diện tích 120,6 m^2, kết cấu: tường xây gạch, cột gạch, mái lợp tole, xà gồ sắt, trần nhựa, nền lót gạch ceramic.

- Mái tole che phía trước có diện tích 20,67m^2, kết cấu: bằng tole, cột kèo sắt, nền xi măng.

- Mái che phía sau có diện tích 30,16m^2, kết cấu: lợp tole, cốt kèo sắt, nền xi măng.

- 01 (một) nhà tạm chứa củi có diện tích 7,84m^2, kết cấu: khung sắt, lưới B40, mái tole.

- Sân xi măng có diện tích 121,29m^2 ;

- 01 tường gạch xây không tô có diện tích 9,89m^2;

- 01 sân gạch tàu có diện tích 18,88m^2;

- Trụ cổng bê tông ốp tole có khối lượng 0,65m^3;

- 01 khung sắt lưới bao bê tông có diện tích 04m^2;

- 01 cây xoài 10 năm tuổi ; 01 cây vú sữa 10 năm tuổi ; 01 cây sầu riêng 10 năm tuổi; 02 cây mít 01 năm tuổi ; 01 cây sung trên 10 năm tuổi; 01 cây phát tài; 01 cây cau 05 năm tuổi; 01 công tơ điện; 01 bồn nước 1.000 lít, chân bằng sắt; 01 giếng khoan.

Buộc ông Mai Hồng K hỗ trợ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Minh T, bà Phạm Thị Kim O, bà Nguyễn Kiều Tiên T1 và ông Nguyễn Minh T2 để di dời các tài sản trên đất nói trên.

Cho các ông, bà Nguyễn Minh T, Phạm Thị Kim O, Nguyễn Kiều Tiên T1, Nguyễn Minh T2 được lưu trú trên đất, thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Mai Hồng K thi hành xong số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) hỗ trợ di dời các tài sản trên đất nói trên.

Ông Mai Hồng K được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Mỷ L đối với nguyên đơn ông Mai Hồng K về việc huỷ Hợp đồng ủy quyền (thực chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và hoàn trả lại cho ông Mai Hồng K số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), đối với 02 hợp đồng ủy quyền sau đây:

Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2018 giữa bà Nguyễn Mỷ L với ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, số công chứng 16847, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2019 giữa bà Nguyễn Mỷ L với ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng C, số công chứng 73, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/01/2023, bị đơn ông Nguyễn Minh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ các hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Mai Hồng K với bị đơn bà Nguyễn Mỹ L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Minh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn ông Mai Hồng K có yêu cầu bổ sung và thay đổi yêu cầu buộc ông T phải di dời tất cả tài sản của ông T đi nơi khác, nay yêu cầu chấp nhận bồi thường toàn bộ tài sản của ông T xây dựng trên đất có tổng giá trị là 377.677.580 đồng và hỗ trợ thêm cho ông T số tiền 122.322.420 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 đồng. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: bị đơn ông Nguyễn Minh T chỉ là người sử dụng đất ở nhờ trên phần đất của bà L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03436 với diện tích 526,5m^2 tọa lạc tại xã P, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương là hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục về đất đai từ năm 2008. Năm 2016, ông T xin bà L1 xây dựng một căn nhà cấp 4 để ở và có nói miệng là chỉ được ở trong thời gian 05 năm ông T sẽ trả đất. Ngày 17/12/2018, bà L1 tự nguyện lập giấy ủy quyền cho ông K được quyền chuyển nhượng phần đất nói trên với giá 1.000.000.000 đồng, bà L1 đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông K để ông K liên hệ các cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà L1 về việc hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2018 và ngày 03/01/2019; bà L1 không kháng cáo và Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập bà L1 hợp lệ hai lần nhưng bà L1 vắng mặt được coi như là từ bỏ yêu cầu phản tố. Do đó, phần đất bà L1 chuyển nhượng cho ông K đã hoàn thành, ông K được quyền liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc ông T phải di dời các tài sản của ông T xây dựng trên đất của bà L1 là không thể thi hành án được. Do ông T không chứng minh được việc xây dựng nhà trên đất của bà L1 là do gia đình cho bà L1 chỉ được sử dụng chứ không được chuyển nhượng cho người khác là không có căn cứ nên cần ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ và bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông T. Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T và đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về việc ông K được quyền sở hữu các tài sản của ông T và phải bồi thường và hỗ trợ thêm cho ông T có tổng giá trị là 500.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Mỷ L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kiều Tiên T1, ông Nguyễn Minh T2, Văn phòng C, Văn phòng C Nguyễn Thị G có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ngày 29/4/2008, ông Nguyễn Công D, bà Nguyễn Thị S và các thành viên trong hộ gồm: ông Nguyễn Tấn T4, ông Nguyễn Minh T tự nguyện lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỷ L với diện tích đất 526,5m^2 tọa lạc tại xã P, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 28/11/2008, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Mỷ L được quyền sử dụng diện tích đất 526,5m^2 tọa lạc tại xã P, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương.

[3.2] Ngày 17/12/2018 và ngày 03/01/2019, bà Nguyễn Mỷ L tự nguyện ký kết hợp đồng ủy quyền với ông Mai Hồng K có nội dung ông K được toàn quyền thay mặt bà L thực hiện các quyền: trích lục bản đồ địa chính, xác nhận bản vẽ và quyết định giá chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03436 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Mỷ L vào ngày 28/11/2008. Giá chuyển nhượng là 1.000.00.000 đồng (một tỷ đồng), ông Mai Hồng K đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà Nguyễn Mỷ L vào ngày 03/01/2019, bà Nguyễn Mỹ L1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông Mai Hồng K1 và thống nhất giao cho ông K tự liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để lập các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông K là do hai bên tự nguyện không ai ép buộc nên hợp đồng ủy quyền nói trên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ông K biết trên diện tích đất 526,5m^2 có một căn nhà của ông Nguyễn Minh T xây dựng vào năm 2016, do bà L1 cho ông T ở nhờ. Tòa án cấp sơ thẩm có giải thích cho ông T được quyền phản tố yêu cầu khởi kiện đối với ông K về các tài sản là nhà ở gắn liền các tài sản khác do ông T xây dựng trên đất được bà L1 cho ở nhờ nhưng ông T không có đơn yêu cầu.

[3.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà L1, đề nghị Toà án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L1 và ông K.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Mỷ L đối với nguyên đơn ông Mai Hồng K về việc hủy hợp đồng ủy quyền (thực chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và hoàn trả lại cho ông Mai Hồng K số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), đối với 02 hợp đồng ủy quyền sau đây:

Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2018 giữa bà Nguyễn Mỷ L với ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, số công chứng 16847, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2019 giữa bà Nguyễn Mỷ L với ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng C, số công chứng 73, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và quyết định công nhận hai hợp đồng ủy quyền giữa bà L với ông K là hợp pháp. Bà L không kháng cáo đối với yêu cầu phản tố nên coi như bà L chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hồng K về việc "Tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Mặc khác, Tòa án phúc thẩm, đã triệu tập hợp lệ bà L hai lần để tham gia phiên tòa nhưng bà L vẫn vắng mặt không lý do.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Minh T kháng cáo và không yêu cầu Tòa án cấp phúc tiến hành định giá lại tài sản của ông T đã xây dựng trên đất của bà L nên Hội đồng xét xử phúc thẩm lấy kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử.

Đối với tài sản là nhà và các tài sản khác gắn liền trên đất do ông T xây dựng được Hội đồng định giá xác lập ngày 30/03/2020 gồm:

- 01 (một) căn nhà tạm có diện tích 37,2m^2, kết cấu: tường xây gạch, mái lợp tole, nền lót gạch men, kèo gỗ, có giá trị: 48.360.000 đồng.

- 01 (một) căn nhà cấp 04 có diện tích 120,6m^2, kết cấu: tường xây gạch, cột gạch, mái lợp tole, xà gồ sắt, trần nhựa, nền lót gạch ceramic, có giá trị: 286.943.400 đồng.

- Mái tole che phía trước có diện tích 20,67m^2, kết cấu: bằng tole, cột kèo sắt, nền xi măng, có giá trị: 2.170.350 đồng.

- Mái che phía sau có diện tích 30,16m^2, kết cấu: lợp tole, cốt kèo sắt, nền xi măng; có giá trị: 3.166.800 đồng.

- 01 (một) nhà tạm chứa củi có diện tích 7,84m^2, kết cấu: khung sắt, lưới B40, mái tole, có giá trị: 2.195.200 đồng.

- Sân xi măng có diện tích 121,29m^2 x 84.000 đồng/m^2 = 10.188.360 đồng.

- 01 tường gạch xây không tô có diện tích 9,89m^2 x 285.000 đồng/m^2 = 2.818.650 đồng.

- 01 sân gạch tàu có diện tích 18,88m^2 x 84.000 đồng/m^2 = 1.585.920 đồng.

- Trụ cổng bê tông ốp tole có khối lượng 0,65m^3 x 3.726.000 đồng/m^3 = 2.421.900 đồng.

- 01 khung sắt lưới bao bê tông có diện tích 04m^2 x 118.000 đồng/m^2 = 472.000 đồng.

- 01 cây xoài 08 năm tuổi có giá trị là 958.000 đồng/cây; 01 cây vú sữa 10 năm tuổi có giá trị là 958.000 đồng/cây; 01 cây sầu riêng 10 năm tuổi có giá trị là 3.819.000 đồng/cây; 02 cây mít 01 năm tuổi có giá trị là 94.000 đồng/cây x 02 = 188.000 đồng; 01 cây sung trên 10 năm tuổi có giá trị là 114.000 đồng/cây; 01 cây phát tài có giá trị là 51.000 đồng/cây; 01 cây cau 05 năm tuổi có giá trị là 285.000 đồng/cây; 01 công tơ điện có giá trị là 1.500.000 đồng; 01 bồn nước 1.000 lít, chân bằng sắt có giá trị là 4.100.000 đồng; 01 giếng khoan có giá trị là 5.382.000 đồng. Tổng cộng tài sản có giá trị là 377.677.580 đồng.

Do nhà ở, vật kiến trúc khác và các cây trồng trên đất của ông T không thể tháo dỡ, di dời được nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc ông T phải tháo dỡ, di dời đi nơi khác là không khả thi, không thể thi hành án được.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Hồng K yêu cầu được thanh toán toàn bộ tài sản của ông T đã xây dựng trên đất theo kết quả của Hội đồng định giá là 377.677.580 đồng và tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông T số tiền 122.322.420 đồng là

phù hợp và có căn cứ chấp nhận. Sau khi ông K thanh toán trả đủ tiền cho ông T, ông K được quyền sở hữu các tài sản nói trên.

[3.6] Ông Nguyễn Minh T kháng cáo cho rằng, ông T được bà L cho ở nhờ trên đất có điều kiện nhưng không có tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ tiếp tục cho ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất gồm bà O, bà T1, ông T2 và bà S tiếp tục ở nhờ trên đất của bà L đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông K.

Tòa án cấp sơ thẩm cho ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O, bà T1, ông T2, bà S có thời gian lưu trú là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp.Tuy nhiên, tại quyết định của bản án sơ thẩm yêu cầu ông T phải di dời các tài sản do ông T xây dựng và trồng các cây lâu năm trên đất là không thể thi hành án được nên Hội đồng xét xử sửa một phần của quyết định và giao toàn bộ tài sản cho ông K được sở hữu và ông K có trách nhiệm thanh toán cho ông T giá trị tính bằng tiền là phù hợp.

[4] Từ những phân tích và lập luận trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo bị đơn Nguyễn Văn T5.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T.

II. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ các Điều 116; 117; 118; 119; 122, 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hồng K với bị đơn bà Nguyễn Mỷ L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức ký hợp đồng ủy quyền giữa ông Mai Hồng K với bà Nguyễn Mỷ L đối với thửa số 531, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03436 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Mỷ L vào ngày 28/11/2008. Các hợp đồng ủy quyền như sau:

Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2018 giữa bà Nguyễn Mỷ L với ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, số công chứng 16847, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2019 giữa bà Nguyễn Mỷ L với ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng C, số công chứng 73, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Mỷ L đối với nguyên đơn ông Mai Hồng K về việc hủy hợp đồng ủy quyền (thực chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và hoàn trả lại cho ông Mai Hồng K số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), đối với 02 hợp đồng ủy quyền sau đây:

Hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2018 giữa bà Nguyễn Mỷ L với ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị G, số công chứng 16847, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2019 giữa bà Nguyễn Mỷ L2 với ông Mai Hồng K có chứng thực của Văn phòng C, số công chứng 73, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Mai Hồng K đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim O, bà Nguyễn Kiều Tiên T1 và ông Nguyễn Minh T2 về việc "Bồi thường giá trị tài sản của ông T xây dựng trên đất".

Ông Mai Hồng K phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ tài sản do ông Nguyễn Minh T xây dựng có tổng giá trị là 377.677.580 đồng (ba trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm bảy mươi bảy nghìn năm trăm tám mươi đồng) và 122.322.420 đồng (một trăm hai mươi hai triệu ba trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm hai mươi đồng) tiền hỗ trợ, tổng cộng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Sau khi ông Mai Hồng K thanh toán đủ tiền cho ông Nguyễn Minh T thì ông Mai Hồng K được quyền sở hữu các tài sản sau:

- 01 (một) căn nhà tạm có diện tích 37,2m^2, kết cấu: tường xây gạch, mái lợp tole, nền lót gạch men, kèo gỗ.

- 01 (một) căn nhà cấp 04 có diện tích 120,6m^2, kết cấu: tường xây gạch, cột gạch, mái lợp tole, xà gồ sắt, trần nhựa, nền lót gạch ceramic.

- Mái tole che phía trước có diện tích 20,67m^2, kết cấu: bằng tole, cột kèo sắt, nền xi măng.

- Mái che phía sau có diện tích 30,16 m^2, kết cấu: lợp tole, cốt kèo sắt, nền xi măng.

- 01 (một) nhà tạm chứa củi có diện tích 7,84m^2, kết cấu: khung sắt, lưới B40, mái tole.

- Sân xi măng có diện tích 121,29m^2.

- 01 tường gạch xây không tô có diện tích 9,89m^2.

- 01 sân gạch tàu có diện tích 18,88m^2.

- Trụ cổng bê tông ốp tole có khối lượng 0,65m^3.

- 01 khung sắt lưới bao bê tông có diện tích 04m^2.

- 01 cây xoài 10 năm tuổi; 01 cây vú sữa 10 năm tuổi ; 01 cây sầu riêng 10 năm tuổi; 02 cây mít 01 năm tuổi; 01 cây sung trên 10 năm tuổi; 01 cây phát tài; 01 cây cau 05 năm tuổi; 01 công tơ điện; 01 bồn nước 1.000 lít, chân bằng sắt; 01 giếng khoan.

Tổng cộng tài sản có giá trị là: 377.677.580 đồng.

Ông Nguyễn Minh T, bà Phạm Thị Kim O, bà Nguyễn Kiều Tiên T1, ông Nguyễn Minh T2 được lưu trú trên đất trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Mai Hồng K được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 531, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và lệ phí sao lục hồ sơ: Ông Mai Hồng K phải chịu số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), khấu trừ số tiền đã nộp, ông Mai Hồng K đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông Mai Hồng K phải chịu số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2016/0054591 ngày 25 tháng 5 năm 2021 (do bà Lê Thị Ngọc T6 nộp thay) và số AA/2021/0004710 ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Ông K còn phải nộp tiếp số tiền 19.400.000 đồng (mười chín triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Mỷ L phải chịu số tiền 40.600.000 đồng (bốn mươi triệu, sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2016/0001054 ngày 29 tháng 9 năm 2022 (do ông Nguyễn Minh T nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Bà L còn phải nộp tiếp số tiền 40.300.000 đồng (bốn mươi triệu ba trăm nghìn đồng).

III. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Minh T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0001658 ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát ;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã Ký)

Bùi Văn Tâm