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

Bản án số: 36/2024/DS-PT
Ngày 18-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ và hợp đồng ủy quyền

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- 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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 563/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ và hợp đồng ủy quyền".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 558/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Xuân S, sinh năm 1964;

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1965;

3. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1986;

4. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: số A, ĐH D, tổ A, khu phố E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ A, khu phố E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn:

1. Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Lê Hoàng T3, sinh năm 1996; địa chỉ: khu phố A, phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Vũ Đình M và ông Lê Hoàng T3 cùng địa chỉ liên hệ: Chi nhánh 1 Văn phòng Luật sư Vũ Minh L, đường Đ, tổ C, khu phố D, phường U, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2023), ông M vắng mặt, ông T3 có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, đường H, tổ E, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Thanh X, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số C, đường P, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/5/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Thanh X, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số C, đường P, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị B.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 102/QĐ-VKS-DS ngày 27/10/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn T1 và người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là ông Lê Hoàng T3 thống nhất trình bày:

Ngày 27/6/2021, hộ gia đình ông Phạm Xuân S (gồm có ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn T1) và bà Nguyễn Thị B, bà Tào Thị Thanh H1, ông Đặng Thành L1 ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Mục đích nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 21, 22, 188, 370; tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích khoảng 29.124,7m^2; trong đó: thửa đất số 21 có diện tích là 27.481,7m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 632327, số vào sổ CS04626 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/01/2021 cho hộ ông Phạm Xuân S và các thửa đất số 22, 188, 370 có diện tích là 1.643m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 955234, số vào sổ CH05028 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2021 cho hộ ông Phạm Xuân S. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, do không đủ tiền để nhận chuyển nhượng hết phần diện tích đất 29.124,7m^2 nên bà B là người đại diện cho bên mua đã liên hệ với hộ gia đình ông S, bà T để thỏa thuận lại việc chỉ nhận chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 15.771m^2 (thuộc các thửa đất số 21, 22, 188, 370, tờ bản đồ số 27) và được hộ ông S, bà T đồng ý.

Ngày 19/10/2021, hộ gia đình ông S, bà T đã tiến hành ký biên bản giao nhận tiền với bà B, trong biên bản ghi nhận rõ việc hộ ông S, bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà B phần đất có diện tích khoảng 15.771m^2. Ngày 26/3/2022, đại diện của

nguyên đơn là ông S và bà T đã tiến hành ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng 01557, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐCD để ủy quyền cho bà B thực hiện các công việc nộp hồ sơ, nhận kết quả, lập và ký tên vào các giấy tờ, văn bản liên quan đến thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 15.771m^2 nêu trên.

Về phần đất phía bà B không nhận chuyển nhượng trong tổng diện tích 29.124,7m^2 theo như Hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2021 thì hộ gia đình ông S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 ngày 14/10/2022 với diện tích được cấp là 12.500m^2, thuộc thửa đất số 847, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bà B cam kết sẽ giúp hộ ông S, bà T thực hiện việc tách thửa phần đất trên thành bốn thửa đất cho các thành viên trong hộ gia đình ông S, bà T. Đồng thời, phía bà B sẽ chịu toàn bộ các khoản phí, lệ phí và thuế cho việc tách thửa đất. Ngày 06/9/2022, nguyên đơn và bà B đã ký kết Giấy cam kết với nội dung bà B chịu trách nhiệm tách thửa phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 847 thành 04 thửa mới theo sơ đồ đã thỏa thuận thống nhất tại Hợp đồng ngày 19/10/2021 (chính là Biên bản giao nhận tiền ngày 19/10/2021) trên cơ sở cho tặng. Để có cơ sở làm tin, bà B đã thế chấp cho hộ ông S, bà T số tiền 300.000.000 đồng. Bà B cam kết trong thời hạn 75 ngày làm việc nếu bà B không tách thửa cho hộ ông S thì hộ ông S có quyền sử dụng số tiền nêu trên nhờ tư vấn dịch vụ để tách thửa, bà B không có quyền khiếu nại hay kiện cáo gì. Ngược lại trong thời hạn 75 ngày làm việc, nếu bà B thực hiện xong thủ tục tách thửa cho hộ gia đình ông S thì hộ ông S sẽ hoàn trả lại đầy đủ số tiền 300.000.000 đồng cho bà B.

Để tiến hành việc tách thửa, ngày 24/10/2022, ông S và bà T đã tiến hành ký Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng 05528, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐCD, nội dung ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B và ông Huỳnh Thanh X được quyền thay mặt ông S, bà T thực hiện các công việc nộp hồ sơ, nhận kết quả, lập và ký tên vào các giấy tờ, văn bản liên quan đến thủ tục tách thửa đất trên trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền. Phía nguyên đơn cũng đã giao cho bà Bình bản c Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/10/2022 cho hộ ông Phạm Xuân S. Việc này được ông X thừa nhận là bà B hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Tuy nhiên, sau thời hạn 75 ngày theo như Giấy cam kết ngày 06/9/2022, thậm chí là sau thời hạn 45 ngày theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2022 nhưng gia đình ông S, bà T vẫn chưa nhận được bất kỳ kết quả nào về việc thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 847. Sau nhiều lần liên hệ với bà B thì ông bà chỉ nhận được sự né tránh, hứa hẹn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

- Tuyên giao dịch dân sự ngày 06/9/2022 (Giấy cam kết ngày 06/9/2022) giữa hộ gia đình ông Phạm Xuân S (gồm ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2) với bà Nguyễn Thị B hết hiệu lực pháp luật do bà B vi phạm nghĩa vụ thực hiện theo nội dung thỏa thuận.

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2022, theo số công chứng 05528, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐCD tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương giữa ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị B, ông Huỳnh Thanh X hết hiệu lực pháp luật do hết thời hạn ủy quyền.

- Yêu cầu công nhận số tiền 300.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị B thế chấp cho hộ gia đình ông Phạm Xuân S theo nội dung Giấy cam kết ngày 06/9/2022 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của hộ ông Phạm Xuân S (gồm ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2), vì bà B đã vi phạm nghĩa vụ theo Giấy cam kết ngày 06/9/2022.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại cho hộ ông Phạm Xuân S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2022 mang tên hộ ông Phạm Xuân S.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu Giấy cam kết ngày 06/9/2022 giữa bà B với gia đình ông S, bà T do vi phạm điều cấm; buộc ông S, bà T trả lại số tiền 300.000.000 đồng thì nguyên đơn không đồng ý.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị B và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Huỳnh Thanh X thống nhất trình bày:

Ngày 06/9/2022, bà Nguyễn Thị B có làm giấy cam kết về việc tách thửa đất số 847, tờ bản đồ số 27 cho ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T. Để làm tin cho việc thực hiện thủ tục tách thửa, bà B đã giao cho gia đình ông S số tiền là 300.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của con ông S, bà T. Phía ông S, bà T đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 cho bà B giữ.

Ngày 24/10/2022, ông S và bà T ủy quyền cho bà B và ông X thực hiện các thủ tục tách thửa theo Giấy cam kết ngày 06/9/2022. Ngày 27/10/2022, ông X nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương, tại đây cán bộ tiếp nhận hồ sơ tra cứu và trả lời thửa đất số 847, tờ bản đồ số 27 không đủ điều kiện để tách thửa. Để có cơ sở chứng minh, ngày 24/11/2022, ông X có văn bản gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương yêu cầu cung cấp thông tin liên quan việc tách thửa nêu trên. Ngày 28/11/2022, ông X nhận được Công văn số 6633/CNVPĐKĐĐ-HC của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương trả lời thửa đất số 847, tờ bản đồ 27 vướng quy hoạch đất ở và đất giao thông theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 và Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 05/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Vì vậy, không đủ cơ sở tiếp nhận hồ sơ đo đạc để tách thửa theo quy định được.

Sau khi nhận được Công văn số 6633/CNVPĐKĐĐ-HC của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương, bà B có thông báo cho bà T biết việc không tách thửa được theo cam kết đã nêu. Bà B có yêu cầu gia đình bà T trả lại cho bà B số tiền là 300.000.000 đồng nhưng phía gia đình ông S, bà T yêu cầu bà B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý trả tiền cho bà B.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Đồng thời, bị đơn có các yêu cầu phản tố như sau:

+ Tuyên vô hiệu Giấy cam kết ngày 06/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị B với gia đình ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T do vi phạm điều cấm.

+ Buộc gia đình ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị B sẽ trả lại cho hộ ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2022 mang tên hộ ông Phạm Xuân S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh X trình bày:

Ngày 24/10/2022, ông Phạm Xuân S và bà Trần Thị T đã ký kết Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương với nội dung ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B và ông Huỳnh Thanh X thực hiện các thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 847, tờ bản đồ số 27 nhưng do thửa đất số 847, tờ bản đồ số 27 không đủ điều kiện để tách thửa nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương không tiếp nhận hồ sơ đo đạc để tách thửa theo quy định được. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông X không đồng ý. Đồng thời, ông X thống nhất với các yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2022 giữa ông S, bà T với bà B, ông X thì thực tế là hợp đồng này đã hết hiệu lực pháp luật nên ông X không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ và hợp đồng ủy quyền".

- Tuyên giao dịch dân sự theo Giấy cam kết ngày 06/9/2022 giữa ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 với bà Nguyễn Thị B chấm dứt.

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24/10/2022 giữa ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị B, ông Huỳnh Thanh X được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng thực theo số công chứng 05528, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐCD chấm dứt do thời hạn ủy quyền đã hết.

- Công nhận số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) mà bà Nguyễn Thị B thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2.

- Bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả lại cho ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2022 mang tên hộ ông Phạm Xuân S.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B đối với nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu", cụ thể đối với yêu cầu Tòa án tuyên Giấy cam kết ngày 06/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 vô hiệu và yêu cầu ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày ngày 13/10/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 27/10/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 102/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu công nhận số tiền 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B là ông Huỳnh Thanh X vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, về nội dung kháng cáo, ông X không kháng cáo đối với phần hợp đồng ủy quyền; đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa vẫn giữ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 102/QĐ-VKS-DS ngày 27/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị T2 là ông Lê Hoàng T3 vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. 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: Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên quan điểm theo nội dung tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 102/QĐ-VKS-DS ngày 27/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

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] Hộ gia đình ông Phạm Xuân S (gồm ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn T1). Ngày 27/6/2021, các thành viên hộ gia đình ông S ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Nguyễn Thị B, bà Tào Thị Thanh H1, ông Đặng Thành L1, nội dung: Hộ ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 21, 22, 188, 370, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương với diện tích chuyển nhượng khoảng 29.124,7m^2, trong đó thửa đất số 21 có diện tích 27.481,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04626 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/01/2021 cho hộ ông Phạm Xuân S và diện tích 1.643m^2 thuộc thửa đất số 22, 188, 370 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05028 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2021 cho hộ ông Phạm Xuân S.

[2] Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, do không đủ tiền để nhận chuyển nhượng hết phần diện tích đất 29.124,7m^2 nên bà B là người đại diện cho bên mua liên hệ với hộ ông S, bà T thỏa thuận lại, bà B nhận chuyển nhượng phần diện tích khoảng 15.771m^2 (thuộc các thửa đất số 21, 22, 188, 370, tờ bản đồ số 27) hộ ông S, bà T đồng ý. Ngày 19/10/2021, hộ ông S, bà T ký biên bản giao nhận tiền với bà B, trong biên bản ghi rõ việc hộ ông S, bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà B phần đất có diện tích khoảng 15.771m^2, đồng thời kèm theo sơ đồ các thửa đất bà B cam kết sẽ giúp hộ gia đình ông S, bà T tách thửa đối với phần đất còn lại của gia đình ông S, bà T. Ngày 26/3/2022, ông S và bà T ký Hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng, nội dung ủy quyền cho bà B được quyền thay mặt ông S, bà T thực hiện nộp hồ sơ, nhận kết quả, lập và ký tên vào các giấy tờ, văn bản liên quan đến thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 15.771m^2 nêu trên.

[3] Phần đất còn lại bà B không nhận chuyển nhượng trong tổng diện tích 29.124,7m² thì hộ ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/10/2022 cho hộ ông Phạm Xuân S, diện tích là 12.500m^2 thuộc thửa đất số 847, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bà B cam kết sẽ giúp hộ gia đình ông S, bà T thực hiện tách thửa phần đất nêu trên thành 04 thửa đất cho các thành viên trong hộ ông S, bà T sẽ chịu toàn bộ các khoản phí, lệ phí và thuế cho việc tách thửa đất. Ngày 06/9/2022, ông S, bà T và bà B lập giấy cam kết có nội dung: bà Nguyễn Thị B chịu trách nhiệm tách thửa phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 847 thành 04 thửa mới theo sơ đồ đã thỏa thuận thống nhất theo Hợp đồng ngày 19/10/2021 (chính là Biên bản giao nhận tiền ngày 19/10/2021). Để có cơ sở làm tin, bà B thế chấp số tiền 300.000.000 đồng trong thời hạn 75 ngày làm việc. Bà B cam kết nếu trong thời hạn 75 ngày làm việc nếu bà B không tách thửa cho hộ gia đình ông S, bà T thì hộ gia đình ông S, bà T có quyền dùng số tiền nêu trên để nhờ tư vấn dịch vụ để tách thửa, bà B không có quyền khiếu nại kiện cáo gì. Ngược lại trong thời gian 75 ngày làm việc, bà B tách xong thửa cho hộ gia đình ông S thì hộ gia đình ông S sẽ hoàn trả đầy đủ số tiền trên cho bà B.

[4] Trên cơ sở Giấy cam kết ngày 06/9/2022, ngày 24/10/2022, ông S, bà T ký Hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng có nội dung ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B và ông Huỳnh Thanh X được quyền thay mặt hộ ông S nộp hồ sơ, nhận kết quả, lập và ký tên vào các giấy tờ, văn bản liên quan đến thủ tục tách thửa đất trên trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền, ông S giao cho bà Bình bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/10/2022 cho hộ ông Phạm Xuân S.

[5] Thực hiện theo giấy cam kết và giấy ủy quyền, ngày 26/10/2022, ông Huỳnh Thanh X là người đã được ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T ủy quyền đã tiến hành nộp hồ sơ xin tách thửa quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 847 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra và trả lời thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa. Ngày 24/11/2022, ông X đã gửi đơn yêu cầu đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/11/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương ban hành Công văn số 6633/CNVPĐKĐĐ-HC về việc trả lời đơn yêu cầu của ông Huỳnh Thanh X. Nội dung công văn trên xác định thửa đất số 847, tờ bản đồ số 27 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 ngày 14/10/2022 cho ông Phạm Xuân S, căn cứ Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là đất ở (ODT) và đất giao thông (DGT) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 và Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 05/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh B; một phần thửa đất tiếp giáp đường T 35 chưa đầu tư tuyến cấp điện và phần còn lại không tiếp giáp đường; thửa đất không nằm trong danh mục các tuyến đường đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 và Quyết định số 2387/QĐ- UBND ngày 15/7/2022 của UBND huyện B, không phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và khoản 1 Điều 1 Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương không đủ cơ sở tiếp nhận hồ sơ đo đạc tách thửa của ông X theo quy định.

[6] Như vậy, khi các bên tiến hành thỏa thuận và giao kết về việc một bên tiến hành các thủ tục xin tách thửa quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng mà hai bên thỏa thuận lại không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật nên thỏa thuận của các bên là công việc không thể thực hiện được do vi phạm điều cấm pháp luật nên thỏa thuận theo Giấy cam kết ngày 06/9/2022 vô hiệu ngay từ khi giao kết, lý do vô hiệu là do nguyên nhân khách quan mà nguyên đơn và bị đơn không thể biết được khi ký kết.

[7] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận đã nhận từ bà B số tiền 300.000.000 đồng, bà B nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 ngày 14/10/2022 cho hộ ông Phạm Xuân S. Do đó, nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bà B số tiền 300.000.000 đồng, bà B có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu: như trên đã phân tích, giao dịch vô hiệu không do lỗi của nguyên đơn cũng như bị đơn mà do nguyên nhân khách quan, không có thiệt hại thực tế xảy ra nên các bên không phải bồi thường thiệt hại.

[8] Đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2022 giữa ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị B, ông Huỳnh Thanh X được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng thực theo số công chứng 05528, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐCD chấm dứt. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà B là ông X xác định không kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với hợp đồng ủy quyền nêu trên nên phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm ký Giấy cam kết ngày 06/9/2022 thì nguyên đơn, bị đơn biết rõ nội dung bị đơn cam kết là gì và thời gian thực hiện cam kết, việc bị đơn thực hiện không đúng cam kết với nguyên đơn về việc tách thửa được cho nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên giao dịch dân sự theo Giấy cam kết ngày 06/9/2022 chấm dứt, hộ ông S được quyền sử dụng số tiền 300.000.000 đồng là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn bà

Nguyễn Thị B và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 102/QĐ-VKS-DS ngày 27/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận.

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

[11] 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 Điều 147, Điều 148; khoản 1 và khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 513 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 102/QĐ-VKS-DS ngày 27/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ".

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B đối với ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ".

- Tuyên giao dịch dân sự theo Giấy cam kết ngày 06/9/2022 giữa ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 với bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

- Ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả lại cho ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 969534, số vào sổ CS06376 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2022 mang tên hộ ông Phạm Xuân S.

3.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc:

- Tuyên giao dịch dân sự theo Giấy cam kết ngày 06/9/2022 giữa ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 với bà Nguyễn Thị B chấm dứt.

- Công nhận số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) mà bà Nguyễn Thị B thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối với "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền", được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003327 ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Huỳnh Thanh X nộp thay). Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002730 ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Hoàng T3 nộp thay). Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 số tiền 8.100.000 đồng (tám triệu một trăm nghìn đồng).

4. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 172/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị T2 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền".

- Tuyên Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24/10/2022 giữa ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Thị B, ông Huỳnh Thanh X được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng thực theo số công chứng 05528, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐCD chấm dứt do thời hạn ủy quyền đã hết.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị B không phải chịu, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001063 ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do ông Huỳnh Thanh X nộp thay).

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 thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết