

Bản án số 47/2018/DS-PT
Ngày 08 - 6 - 2018
V/v: “T/c HĐ đặt cọc”
“Hợp đồng ủy quyền”
và “HĐ CNQSD đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Ông Phạm Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2018/TLPT-DS ngày 09/3/2018 Tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”, “Hợp đồng ủy quyền” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 111/2017/DSST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2018/QĐPT-DS ngày 23/4/2018; Quyết định tạm hoãn phiên tòa số 31/2018/QĐPT-DS ngày 08/5/2018; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 31/2018/QĐPT-DS ngày 01/6/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Vinh H, sinh năm 1973,

Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, Tp Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Trung T

Địa chỉ: Đường M, phường N, quận L, TP. Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 31-3-2018 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959

Địa chỉ: Đường E, phường F, quận G, TP. Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1976, địa chỉ số Đường A, phường B, quận C, Tp Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Phạm Trung T

Địa chỉ: Đường M, phường N, quận L, TP. Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 31-3-2018 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958 (vợ của bị đơn và trú cùng địa chỉ, vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Văn T (chồng), theo văn bản ủy quyền ngày 28-8-2017 (có mặt).

3. Ông Nghiêm Văn T, sinh năm 1960 (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1968 (vợ ông Toàn, vắng mặt).

5. Bà Nghiêm Thị Thùy L, sinh năm 1997 (con ông Toàn, vắng mặt)

Cùng địa chỉ số Đường T, phường V, thành phố Z.

Người đại diện hợp pháp của bà T và bà L: Ông Nghiêm Văn T, theo văn bản ủy quyền ngày 07-5-2018 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 01-01-2012 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Vinh H và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2009, Ông và ông Nguyễn Văn T có thỏa thuận miệng là ông T chuyển nhượng cho Ông thửa đất số 229 tờ bản đồ số 116, diện tích 710,5m², tại phường 12, thành phố Vũng Tàu. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 319177 do UBND Tp. Vũng Tàu cấp ngày 21-01-2010 đứng tên ông Thuận, giá chuyển nhượng 330.000 đồng/m² thành tiền 234.465.000 đồng.

Ngày 25/01/2010, hai bên lập hợp đồng đặt cọc cùng xác nhận số tiền còn lại sẽ thanh toán như sau:

- + Ngày 01/02/2010 thanh toán 20.000.000 đồng;
- + Ngày 10/02/2010 thanh toán 20.000.000 đồng;
- + Ngày 01/3/2010 thanh toán 20.000.000 đồng;
- + Ngày 01/4/2010 thanh toán 20.000.000 đồng;
- + Ngày 01/6/2010 thanh toán 25.000.000 đồng.

Như vậy, tại hợp đồng này thể hiện số tiền cọc 129.465.000 đồng, số còn phải thanh toán là 105.000.000 đồng.

Số tiền còn lại đã thực hiện thanh toán 4 đợt thành tiền 80.000.000 đồng, nhưng do ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Ông chưa giao số tiền 25.000.000 đồng lần thứ 5.

Việc hợp đồng không tiếp tục thực hiện Ông cho rằng do lỗi của ông T, nhưng Ông không có chứng cứ chứng minh là đã giao cho ông T 4 lần tiền với số tiền đã giao 80.000.000 đồng cũng như việc hợp đồng không tiếp tục thực hiện do lỗi của ông T.

Ông xác nhận, tại hợp đồng đặt cọc có nội dung “Không thực hiện” đề ngày 15/4/2010 là do Ông viết và ký, nội dung này được hiểu ông T không thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng.

Việc mua bán chỉ giao dịch với một mình ông T, vợ ông T và vợ Ông không biết, số tiền mua bán là tiền của cá nhân Ông.

Do quan hệ chuyển nhượng giữa hai bên vẫn đang thực hiện, hợp đồng đặt cọc vẫn chưa thanh lý, do đó việc ông T ủy quyền cho ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L là trái quy định pháp luật.

Ông T, ông T bà L yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền, HĐCNQSD đất, Ông không đồng ý.

Yêu cầu: Ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông sẽ có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 25.000.000 đồng.

Trong trường hợp do vi phạm pháp luật dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện thì yêu cầu ông T hoàn trả tiền đặt cọc 129.465.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bà Phạm Thị T có cùng ý kiến với ông Nguyễn Vinh H.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngày 25/01/2010, Ông và ông H có ký hợp đồng đặt cọc như nội dung ông H đã trình bày. Tuy nhiên, ông H đã không thanh toán bất kỳ một khoản tiền nào theo thỏa thuận. Do đó, đến ngày 15/4/2010 ông H đã xác nhận vào hợp đồng đặt cọc “Không thực hiện”, nội dung này xác nhận do ông H không thực hiện đúng thỏa thuận về việc giao tiền, nên hai bên cùng thống nhất không thực hiện nội dung ghi tại hợp đồng đặt cọc.

Ông không đồng ý việc ông H cho rằng đã đặt cọc số tiền 129.465.000đ và sau đó thanh toán tiếp 80.000.000đ cũng như việc ông H cho rằng Ông có lỗi làm cho hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì:

+ Tại hợp đồng đặt cọc có nội dung “số tiền còn lại ông H phải trả cho Ông 105.000.000đ” được hiểu ông H phải thanh toán một lần với số tiền 129.465.000 đồng, số tiền còn lại 105.000.000đ, Ông đồng ý cho trả dần thành 05 đợt.

+ Ông H đã không có bất cứ chứng cứ nào xác nhận ông H đã giao tiền và Ông đã nhận tiền, không có chứng cứ chứng minh Ông có lỗi, nhưng Ông lại chứng minh được việc ông H vi phạm thỏa thuận bằng chính sự việc ông H không giao tiền cho Ông theo đúng như thỏa thuận cho nên ông H đến nay vẫn không có bất cứ một giấy tờ pháp lý gì liên quan đến quyền sử dụng đất cũng như nhận đất sử dụng.

Ngày 18-6-2010, Ông cùng vợ đã lập hợp đồng ủy quyền cho ông Nghiêm Xuân T được quyền định đoạt toàn bộ diện tích đất.

Ngày 27-6-2010 thực hiện việc ủy quyền, ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nghiêm Nguyễn Thùy L; Ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, giao đất và toàn bộ giấy tờ liên quan cho bà L.

Ông yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 25-01-2010 giữa ông H và Ông, vì hợp đồng chưa thực hiện cho nên không phải có nghĩa vụ hoàn trả đất, giấy tờ liên quan và tiền cho nhau. Ông đồng ý với yêu cầu của bà L.

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

1. *Bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng, việc ông T thỏa thuận chuyển nhượng với ông H Bà không hề hay biết, nên không đồng ý.

Bà khẳng định có ký hợp đồng ủy quyền cho ông T định đoạt diện tích đất nêu trên; hiện nay đất này đã chuyển nhượng cho bà L, bà T đồng ý với yêu cầu của ông T và bà L.

2. *Ông Nghiêm Xuân T trình bày:*

Căn cứ vào giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất thì việc vợ chồng ông T ủy quyền cho Ông định đoạt diện tích đất nêu trên, sau đó Ông đã thực hiện việc ủy quyền và chuyển nhượng đất cho bà L là đúng quy định, vì: Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức và nội dung đều đúng quy định đã được Công chứng.

Sau khi ký kết hợp đồng hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng, giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất, nhận đất sử dụng và thực hiện nghĩa vụ thuế từ năm 2010 cho đến nay. Do đó, Ông không đồng ý với sự trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông H.

Ông đồng ý với yêu cầu của ông T và của bà L.

3. *Ông Nghiêm Xuân T, đại diện của bà L trình bày:*

Giữ nguyên ý kiến ông T đã trình bày và đồng ý với yêu cầu của ông T. Yêu cầu: Công nhận hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

4. *Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:* Đồng ý với nội dung của ông T bà L trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2017/DSST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh H.

Không công nhận quyền sử dụng đất thửa số 229, tờ bản đồ số 116, diện tích 472,7m² tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Vinh H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T;

Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/01/2010 giữa ông Nguyễn Vinh H và ông Nguyễn Văn T. Số tiền đặt cọc 129.465.000 đồng thuộc về ông Nguyễn Văn T.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nghiêm Nguyễn Thùy L;

Công nhận Hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/6/2010 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T và ông Nghiêm Văn T.

Công nhận HĐCNQSD đất lập ngày 27/6/2010 giữa ông Nghiêm Văn T và bà Nghiêm Nguyễn Thùy L.

Thửa đất số 229, tờ bản đồ số 116 diện tích 472,7m² (theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh VPĐKQSD đất Tp.Vũng Tàu đo vẽ ngày 10/10/2017) có GCNQSD đất số BA 319177 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 21/01/2010 đứng tên ông T thuộc quyền sử dụng của bà Thùy L.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, chi phí thẩm định, đo vẽ định giá; tiền án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 09/01/2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu sửa toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 111/2017/DSST ngày 27/12/2017 của TAND thành phố Vũng Tàu theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc bán đất” ngày 25/01/2010. Trường hợp do vi phạm pháp luật dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thể tiếp tục thực hiện được thì yêu cầu ông T hoàn trả tiền nhận đặt cọc 129.465.000 đồng và số tiền 80.000.000 đồng ông H đã giao qua 04 lần theo thỏa thuận, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng, chưa hề nhận được bất kỳ một khoản tiền cọc hay tiền thanh toán mua đất nào của ông H. Bị đơn đồng ý với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và đồng ý với yêu cầu bị đơn.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

+ *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung:* Xác định hợp đồng ký kết ngày 25/01/2010 giữa ông H và ông T là hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền ông H đã giao cho ông Thuận là 129.465.000 đồng. Nghĩa vụ tiếp theo của ông H là phải thanh toán tiếp số tiền 105.000.000 đồng còn lại cho ông T làm 5 lần. Nhưng ông H không có chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán số tiền tiếp theo, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu về số tiền cho rằng đã thanh toán cho ông T 4 lần tổng cộng 80.000.000 đồng.

Đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông T, nhưng ông T một mình tự quyết định việc nhận cọc chuyển nhượng đất mà không có sự đồng ý của vợ. Trong quá trình giải quyết vụ án bà T không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông H, hợp đồng này không đúng quy định của pháp luật nên bị vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy

hợp đồng đặt cọc giữa hai bên và ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 129.465.000 đồng.

Đối với “Hợp đồng ủy quyền” và “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L.

Bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH để tính án phí tranh chấp là không đúng quy định mà phải áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để giải quyết mới đúng, vì vụ án thụ lý từ năm 2012. Nội dung bản án tuyên: Thửa đất số 229, tờ bản đồ số 116 diện tích 472,7m² do UBND thành phố Vũng Tàu cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Văn T thuộc quyền sử dụng của bà Nghiêm Nguyễn Thùy L là chưa phù hợp. Bởi, các đương sự chỉ tranh chấp “HĐCNQSD đất” nên Tòa án chỉ xem xét HĐCNQSD đất giữa các bên có được thực hiện đúng quy định của pháp luật hay không, không xem xét về QSD đất thuộc về ai. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/01/2010 là chưa chính xác, mà cần được xem đây là yêu cầu phản bác mới đúng. Tuy nhiên, những sai sót này có thể sửa chữa được, nên đề nghị cấp phúc thẩm khắc phục những thiếu sót này, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc 129.465.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Quan hệ tranh chấp được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; “Hợp đồng ủy quyền” và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của TAND thành phố Vũng Tàu.

[1.3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Nhận thấy, bị đơn có “Đơn yêu cầu phản tố” với nội dung: Yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 25/01/2010 giữa ông T và ông H; công nhận “Hợp đồng ủy quyền” ngày 18/6/2010 giữa vợ chồng ông T và ông T; công nhận quyền sử dụng đất cho bà L theo hợp đồng chuyển nhượng đất và cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu là có một phần chưa đúng quy định. Bởi lẽ: Đơn yêu cầu phản tố của bị đơn có 03 nội dung, nội dung thứ nhất là thể hiện quan điểm phản bác lại yêu cầu khởi kiện, không phải là phản tố, còn 2 nội dung còn lại có liên quan đến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T và bà L, hai yêu cầu này không trái với quy định của pháp luật, nên cần được chấp nhận để xem xét trong cùng vụ án.

[1.4] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nghiêm Nguyễn Thùy L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập đề nghị công nhận “Hợp đồng ủy quyền” giữa vợ chồng ông T với ông T và công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông T và Bà, yêu cầu này không trái với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận để xem xét trong cùng vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 25-01-2010 giữa ông Nguyễn Vinh H và ông Nguyễn Văn T, nhận thấy:

Việc ông H và ông T đã ký hợp đồng đặt cọc là biện pháp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định tại Điều 318, Điều 358 Bộ luật dân sự 2005. Cụ thể, hai bên đồng ý chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 229 tờ bản đồ số 116 diện tích 710,5m² tại phường 12, Tp.Vũng Tàu theo GCNQSD đất số BA 319177 cấp ngày 21/01/2010 do ông T đứng tên với giá chuyển nhượng 330.000 đồng/m². Mặc dù hợp đồng không thể hiện số tiền đặt cọc đã giao nhận là bao nhiêu, nhưng thể hiện số tiền còn lại 105.000.000đ, đồng ý cho trả dần thành 05 đợt. Như vậy, có căn cứ khẳng định ông H đã giao cho ông T tiền cọc là 129.465.000đ. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết thực hiện thì số tiền này sẽ được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Ông H cho rằng, đã tiếp tục thực hiện việc thanh toán đúng như thỏa thuận với số tiền 80.000.000 đồng, nhưng do ông T đã không thực hiện đúng thỏa thuận và không thực hiện theo đúng các quy định pháp luật đất đai, nên ông H đã không giao số tiền còn lại 25.000.000 đồng. Do đó ông T là người đã từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng nên phải hoàn trả tiền cọc 129.465.000 đồng và 80.000.000đồng ông H đã trả qua 04 đợt tiếp theo.

Xét thấy, ông H không cung cấp được chứng cứ là đã giao tiền cho ông T theo đúng thỏa thuận; căn cứ vào thỏa thuận tại phần cuối của hợp đồng có dòng chữ do ông H là người viết và ký tên ngày 15-04-2010 nội dung “*Không thực hiện*” là đã thể hiện rõ sự từ chối việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, đã có căn cứ để xác định đến ngày 15-04-2010 thì hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H đã chấm dứt và không còn thực hiện nhưng phía ông H không có yêu cầu trả lại tiền đặt cọc hoặc số tiền đã giao 04 lần tiếp theo như ông H đã trình bày. Trong trường hợp này, ông H là người vi phạm hợp đồng nên số tiền đặt cọc sẽ thuộc về ông T theo quy định tại khoản 2 Điều 358 BLDS năm 2005.

[2.2] Xét “Hợp đồng ủy quyền” ngày 18-6-2010 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 27-6-2010 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T và ông Nghiêm Văn T, bà Nghiêm Nguyễn Thùy L theo yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người liên quan:

Nhận thấy: Các hợp đồng đều được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia, được công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó, về

hình thức và nội dung hợp đồng đúng quy định của Luật đất đai và Bộ luật Dân sự.

Do giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T đã chấm dứt thực hiện kể từ ngày 15-04-2010, cho nên vợ chồng ông T ủy quyền cho ông T được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho T, đất thuộc tờ bản đồ số 116, thửa 229 có diện tích 472,7m² tọa lạc tại phường 12, Tp Vũng Tàu là không trái với quy định của pháp luật.

Căn cứ vào “Hợp đồng ủy quyền” nêu trên ông T đã thay mặt vợ chồng ông T lập HĐCNQSD đất cho bà L là đúng quy định. Việc nguyên đơn cho rằng, “Hợp đồng đặt cọc bán đất” giữa ông H và ông T đang thực hiện chưa thanh lý nên quan hệ giao dịch giữa vợ chồng ông T với ông T cũng như “HĐCNQSD đất” giữa ông T với bà L là trái quy định pháp luật là không có căn cứ.

Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T và bà L đã hoàn thành, các bên đã giao nhận đất và giao nhận đủ tiền. Các bên đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước. Do đó, yêu cầu phản tố của ông T và yêu cầu độc lập của bà L về nội dung này là có căn cứ để chấp nhận. Cấp sơ thẩm đã tuyên xử: Thửa đất số 229, tờ bản đồ số 116 diện tích 472,7m² thuộc quyền sử dụng của bà Nghiêm Nguyễn Thùy L là hoàn toàn phù hợp với nội dung phản tố của bị đơn và đúng quy định của pháp luật.

[3] Chi phí định giá tài sản, chi phí tố tụng khác: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Do đơn khởi kiện không được chấp nhận nên ông H phải nộp 6.773.250đồng. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông T và bà L.

Tuy nhiên, án sơ thẩm tuyên số tiền ông Nguyễn Vinh H đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 017263 ngày 17/10/2012 là không đúng, cần sửa lại là biên lai số 017163 mới đúng. Số tiền bà Nghiêm Nguyễn Thùy L đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0008328 ngày 02/11/2017 là không đúng, cần sửa lại là biên lai số 0008329 mới đúng.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ theo quy định.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 318, 358, 581, 584, 585, 586, 587, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất Đai, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 111/2017/DSST ngày 27/12/2017 của TAND thành phố Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vinh H về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T tiếp tục thực hiện “Hợp đồng đặt cọc bán đất” ngày 25/01/2010; bàn giao các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BA 319177 thuộc thửa số 229 tờ bản đồ số 116, diện tích 472,7m² tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông H để tiến hành làm thủ tục sang tên theo quy định.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc bán đất” là bản viết tay lập ngày 25/01/2010 giữa ông Nguyễn Vinh H và ông Nguyễn Văn T.

Số tiền đặt cọc 129.465.000 đồng (một trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng thuộc về ông Nguyễn Văn T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T; Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nghiêm Nguyễn Thùy L;

Công nhận “Hợp đồng ủy quyền” lập ngày 18/6/2010 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T và ông Nghiêm Văn T đúng quy định của pháp luật.

Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 27/6/2010 giữa ông Nghiêm Văn T (người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông T) và bà Nghiêm Nguyễn Thùy L đối với Thửa đất số 229 tờ bản đồ số 116, diện tích 472,7m² (theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp.Vũng Tàu lập ngày 10/10/2017) đất tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và có hiệu lực.

Bà L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Chi phí định giá tài sản, chi phí tố tụng khác: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.
- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa Bản án sơ thẩm số 111/2017/DSST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu;

+ Ông Nguyễn Vinh H phải nộp 6.473.250đồng. Cấn trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí 6.000.000đồng theo biên lai thu tiền số 017163 ngày 17/10/2012 của chi cục Thi hành án dân sự Tp. Vũng Tàu, như vậy ông H còn phải nộp tiếp số tiền 473.250đồng.

+ Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng cho ông Nguyễn Văn T theo biên lai thu tiền số 0008328 ngày 02/11/2017 của chi cục Thi hành án dân sự Tp. Vũng Tàu.

+ Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng cho bà Nghiêm Nguyễn Thùy L theo biên lai thu tiền số 0008329 ngày 02/11/2017 của chi cục Thi hành án dân sự Tp. Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Vinh H phải nộp án phí 300.000 đồng; căn trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000246 ngày 09-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp.Vũng Tàu, ông H đã nộp đủ.

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 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

Bản án này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 08/6/2018).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh BR-VT;
- TAND TP.Vũng Tàu
- THA DS TP. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đoàn Ngọc Thiện