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

Bản án số: 73/2023/DS-PT
Ngày 09-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy 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 Trần Thị Thanh Trúc

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- 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 09 tháng 3 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 403/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 55/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Phạm T – Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, vắng mặt

2. Bà Trần Y – Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phan Ngọc T2, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ V, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ L, sinh năm 1980; địa chỉ: số U, D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2021), có mặt.

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

1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ V, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N); địa chỉ: ô D, Lô A, khu dân cư M, Đ, phường M, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Ngọc T2.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/2022/QĐ-VKS-DS ngày 09/8/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Ngọc T trình bày:

Vào năm 2014, do có nhu cầu mua đất làm nhà ở nên ông T đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng H (gọi tắt là Công ty H) để mua phần đất lô B có diện tích 110m2 thuộc thửa đất R, tờ bản đồ số Z tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) M, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương do ông Lê Văn L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T và Công ty H có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2014, giá đất chuyển nhượng là 195.000.000 đồng. Cùng ngày 09/5/2014, ông T và Công ty H có ký kết Biên bản ghi nhận để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất đã ký kết đặt cọc với nội dung là ông Nguyễn Ngọc T – Chức vụ: Trưởng Phòng kinh doanh của Công ty H cam kết:

"1. Nếu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện tách thửa và lên thổ cư trong thời gian sớm nhất thì chúng tôi có nghĩa vụ hỗ trợ khách hàng sớm nhất về vấn đề này.

2. Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền thửa đất không có tranh chấp.

3. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Thông tin về lô đất: Thửa đất số R, tờ bản đồ số Z; địa chỉ thửa đất: TT. M, huyện B, tỉnh Bình Dương; diện tích 2.703,8m^2 ; hình thức sử dụng: 2.703,8m^2 ; chung không m^2 ; mục đích sử dụng: đất rừng sản xuất.

4. Hỗ trợ thủ tục giấy phép xây dựng cho khách hàng nếu khách hàng không có nhu cầu xây dựng".

Ngày 09/5/2014, ông T đã đặt cọc cho Công ty H số tiền 20.000.000 đồng, có phiếu thu tiền của Công ty H.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty H thì ông T được nhân viên của Công ty H đưa đi xem đất nhưng ông T chưa được giao đất.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty H thì ông T được biết Công ty H chỉ là trung gian môi giới và người bán đất là bà Phan Ngọc T2. Bà T2 nhận ủy quyền của ông Lê Văn L và bà T2 đứng ra bán đất cho ông T. Ngày 12/5/2014, bà T2 cùng ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà T2 chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích là 110m^2 thuộc một phần thửa đất số R, tờ bản đồ số Z (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06713 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 06/6/2013 cho ông Lê Văn L) với giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng không thể công chứng theo quy định cho nên để làm tin bà T2 đã ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 12/5/2014 cho ông T được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N), thị xã Bến Cát công chứng. Nội dung hợp đồng ủy quyền là bà T2 ủy quyền cho ông T được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất mà bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Ngay khi ông T cùng bà T2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền cùng ngày 12/5/2014 thì ông T đã trả hết số tiền còn lại là 175.000.000 đồng, Công ty H là người thu tiền theo Phiếu thu ngày 12/5/2014. Công ty H chỉ là người thu tiền hộ cho bà T2 vì bà T2 mới là người bán đất, ông T giao số tiền 175.000.000 đồng cho Công ty H nhưng bà T2 có mặt và là người trực tiếp nhận tiền.

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền với bà T2 thì bà T2 không giao đất cho ông T, bà T2 chỉ nói với ông T sẽ liên hệ giao đất cho ông T sau và hỗ trợ ông T làm thủ tục tách sổ ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T nhiều lần liên hệ với bà T2 để nhận đất nhưng bà T2 đều hứa hẹn và không giao đất. Ông T yêu cầu bà T2 phải trả lại số tiền 195.000.000 đồng nhưng bà T2 không trả nên ông T khởi kiện bà T2 đến Tòa án.

Khi được nhân viên Công ty H đưa đi xem đất thì ông T chỉ được nhân viên Công ty H cho xem một phần đất trống. Do đó, hiện nay ông T không thể biết và cũng không xác định được thửa đất mà ông mua của bà T2 hiện nay thực tế tọa lạc ở đâu tại phường Mỹ Phước.

Ông T nghĩ là bà T2 bán đất cho ông thông qua Công ty H là người môi giới, tiền ông T nộp cho Công ty H và bà T2 là người nhận nên ông T không bắt bà T2 ký nhận tiền của ông T. Do đó, ông T không có giấy giao nhận tiền với bà T2 nộp cho Tòa án. Tuy nhiên, diện tích, thửa đất và giá trị chuyển nhượng giữa bà T2 và ông T đều trùng khớp với hợp đồng đặt cọc giữa ông T với Công ty H. Nếu không nhận đủ số tiền 195.000.000 đồng thì bà T2 đã không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng ủy quyền vào ngày 12/5/2014 cho ông T.

Ông T biết là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2014 giữa ông với bà T2 không được công chứng nên hợp đồng này không có hiệu lực. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2014 vô hiệu và chỉ yêu cầu bà T2 trả lại số tiền bà T2 đã nhận là 195.000.000 đồng. Ông T yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 12/5/2014 đã ký kết giữa ông T với bà T2.

Do không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận đất, cũng như không biết đất tọa lạc tại đâu ở phường Mỹ Phước nên ông T không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản là đất chuyển

nhượng. Ông T chỉ yêu cầu bà T2 trả lại số tiền 195.000.000 đồng.

Trước đây ông T khởi kiện Công ty H nhưng Công ty H đã giải thể nên ông T không khởi kiện Công ty H nữa chỉ khởi kiện một mình bà T2.

Bị đơn bà Phan Ngọc T2 và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T2 là ông Đỗ L trình bày:

Bà T2 và ông T là chỗ bạn bè quen biết, làm ăn chung, mua bán với nhau và đã từng ký kết các hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng và hàng hóa thiết yếu. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T cung cấp thì bà T2 chỉ chấp nhận trang cuối (tức trang 03) của hợp đồng; tại trang cuối này chính bà T2 lăn tay, ký và ghi họ tên. Nhưng nội dung của trang 03 này không có bất cứ câu chữ nào thể hiện bà T2 và ông T có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Tại trang 01 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phía ông T đưa ra không ghi ngày tháng năm.

Như đã nói ở trên, bà T2 và ông T từng ký kết nhiều hợp đồng làm ăn, mua bán với nhau trước đây nên ông T đã lấy trang cuối hợp đồng khác có bà T2 ký tên, lăn tay rồi ông T tự soạn ra 02 trang đầu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bấm vào với nhau. Do thời gian đã quá lâu nên bà T2 không còn các lưu các hợp đồng mua bán hàng hóa đã từng ký với ông T cung cấp cho Tòa án để Tòa án đối chiếu, so sánh và thấy được ông T đã lấy trang cuối của hợp đồng mà ông T với bà T2 đã ký kết với nhau rồi bấm vào 02 trang đầu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông T tự soạn ra.

Ông Lê Văn L đã ủy quyền cho bà T2 toàn quyền đối với thửa đất 1216, tờ bản đồ số 63 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06713 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 06/6/2013 cho ông Lê Văn L theo Hợp đồng ủy quyền số được công chứng số 003737, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2013 tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N).

Do cần người trông coi hồ bơi được xây dựng tại thửa đất 1216 nên bà T2 có ủy quyền cho ông T toàn quyền đối với một phần thửa đất có diện tích là 110m^2 và ký kết với ông T Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) số 002439, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2014. Việc ủy quyền này có thù lao là 500.000 đồng, thời hạn hợp đồng là 19 năm kể từ ngày công chứng. Sau đó, giữa bà T2 với ông T có mâu thuẫn nên đã không hợp tác làm ăn nữa và ông T cũng không còn trông coi hồ bơi cho bà T2 nữa.

Bà T2 và ông T chưa từng giao dịch hay ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông T trình bày. Bà T2 chưa từng nhận một đồng nào của ông T. Ông T giao dịch mua bán đất với Công ty H không có liên quan gì đến bà T2. Ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh là bà T2 có nhận của ông T số tiền 195.000.000 đồng. Do đó, đối với các yêu cầu của ông T thì bà T2 có ý kiến như sau:

Bà T2 đồng ý hủy Hợp đồng ủy quyền đã được ký kết giữa bà T2 với ông T được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) công chứng số 002439, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2014.

Bà T2 không nhận của ông T số tiền 195.000.000 đồng nên không đồng ý trả lại ông T số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) trình bày:

Ngày 19/6/2013, Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà Phan Ngọc T2. Theo đó, ông Lê Văn L (là bên ủy quyền) ủy quyền cho bà Phan Ngọc T2 (bên nhận ủy quyền) toàn quyền sử dụng đối với thửa đất R, tờ bản đồ số Z có diện tích 2.703,80m^2; địa chỉ thửa đất: thị trấn (nay là phường) Mỹ Phước, huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06713 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 06/6/2013. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là ông Huỳnh Tấn Bình. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm: giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Lê Văn L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06713 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 06/6/2013; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Phan Ngọc T2.

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong văn bản, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật. Vì vậy, Công chứng viên Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 003737, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2013.

Ngày 12/5/2014, Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà Phan Ngọc T2. Theo đó, bà Phan Ngọc T2 (là bên ủy quyền) ủy quyền cho ông Đặng Ngọc T (bên nhận ủy quyền) toàn quyền sử dụng đối với thửa đất R, tờ bản đồ số Z, diện tích thửa đất 110m^2; địa chỉ thửa đất: thị trấn (nay là phường) Mỹ Phước, huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06713 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 06/6/2013. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là ông Huỳnh Tấn Bình. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm: giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Phan Ngọc T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06713 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 06/6/2013 cho ông Lê Văn L; giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Đặng Ngọc T; Hợp đồng ủy quyền số 003737, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2013 giữa ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T2.

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ nêu trên, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong văn bản, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật. Vì vậy, công chứng viên Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số 002439, quyển số 05TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 12/5/2014. Ngoài ra, Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) có yêu cầu vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Ngọc T đối với bị đơn bà Phan Ngọc T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền".

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T2 với ông T về việc giao dịch chuyển nhượng 110m^2 đất thuộc một phần của thửa đất số R tờ bản đồ số Z là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà T2 với ông T đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) số 002439, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2014.

Bà Phan Ngọc T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đặng Ngọc T số tiền 195.000.000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên 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 04/8/2022, bị đơn bà Phan Ngọc T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 09/8/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/2022/QĐ-VKS-DS theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp bị đơn bà Phan Ngọc T2 là ông Đỗ L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ quyết định kháng nghị. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Trần Y trình bày quan điểm tranh luận: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà T2 thừa nhận chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền. Điều này chứng minh phải có giao dịch dân sự giữa ông T với bà T2 thì bà T2 mới ký vào các hợp đồng trên, nếu không có việc bà T2 nhận tiền thì bà T2 không thể ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như ủy quyền. Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 22/8/2017 mà nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện mối quan hệ giữa bà T2 và Công ty H, bà T2 là chủ dự án. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về việc tuân theo pháp luật 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:

Đối với kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát về số tiền 195.000.000 đồng: Quá trình tố tụng, ông T xác định đã giao tiền cọc cho Công ty H vào ngày 09/5/2014 theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt

cọc (bút lục 02). Tại Phiếu thu ngày 12/5/2014 (bút lục 04) thể hiện: ông T giao cho Công ty H số tiền 175.000.000 đồng. Như vậy, Công ty H đã nhận số tiền 195.000.000 đồng của ông T. Bị đơn bà T2 không thừa nhận đã nhận tiền của ông T và ông T cũng không có chứng cứ chứng minh bà T2 có nhận tiền của ông T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T2 trả cho ông T số tiền 195.000.000 đồng là không có cơ sở. Do đó, kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát đối với phần này là có cơ sở.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát về sai phạm của Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án về việc không tiến hành đo đạc, điều tra xác minh vị trí đất tranh chấp và tiến hành định giá tài sản tranh chấp để giải quyết giá trị thiệt hại (nếu có): Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông T vô hiệu nhưng không thể thực hiện được việc đo đạc, điều tra xác minh vị trí đất, định giá tài sản để làm cơ sở xử lý hợp đồng vô hiệu nên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát đối với phần này là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, giải quyết vụ án không phù hợp quy định của pháp luật nên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát là có cơ sở, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Riêng Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm T vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên trên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 09/5/2014, ông Đặng Ngọc T với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng H (gọi tắt là Công ty H) có ký kết hợp đồng đặt cọc để ông T mua phần đất lô B thuộc thửa đất số R, tờ bản đồ số Z đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH06713 cho ông Lê Văn L. Giá đất chuyển nhượng là 195.000.000 đồng. Cùng ngày 09/5/2014, ông T đã giao cho Công ty H số tiền 20.000.000 đồng để đặt cọc (theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2014, thể hiện Công ty H là bên môi giới).

Tháng 5 năm 2014, bà Phan Ngọc T2 (là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn L theo Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) công chứng số 003737, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2013) với ông Đặng Ngọc T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (về việc chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất) với nội dung bà T2 chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích là 110m^2 thuộc một phần thửa đất số R, tờ bản đồ số Z (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số vào sổ CH06713 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 06/6/2013 cho ông Lê Văn L) với giá chuyển nhượng là 195.000.000 đồng.

Ngày 12/5/2014, bà Phan Ngọc T2 ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Đặng Ngọc T được toàn quyền đối với một phần thửa đất có diện đất chuyển nhượng trên theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) công chứng số 002439, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2014. Việc ủy quyền này có thù lao là 500.000 đồng, thời hạn hợp đồng là 19 năm kể từ ngày công chứng. Cùng ngày 12/5/2014, ông Đặng Ngọc T giao cho Công ty H số tiền còn lại của hợp đồng là 175.000.000 đồng.

Ngày 19/5/2014, giữa Công ty H (do ông Nguyễn Ngọc Thích – Trưởng phòng Kinh doanh) với ông Đặng Ngọc T lập biên bản ghi nhận. Theo nội dung biên bản ghi nhận thể hiện nội dung cam kết của Công ty H hỗ trợ về thủ tục tách thửa, chuyển mục đích đất, thủ tục xin phép xây dựng.

[3] Do Công ty H và bà T2 không thực hiện hợp đồng nên ông T khởi kiện yêu cầu Công ty H và bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý xác định Công ty H và bà T2 là bị đơn. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ từ Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương, theo kết quả cung cấp thông tin của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương thể hiện Công ty H đã bị giải thể. Ông T có thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bà T2 trả tiền. Bà T2 xác định ông T thực hiện giao dịch với Công ty H và bà T2 không nhận tiền từ Công ty H. Như vậy, trong trường hợp này việc giải quyết vụ án liên quan đến Công ty H, công ty giải thể/chấm dứt tồn tại thì người tham gia tố tụng là thành viên Công ty H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những thành viên Công ty H vào tham gia tố tụng để làm rõ số tiền cũng như thỏa thuận môi giới giữa Công ty H và bà T2 là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ.

[6] Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Ngọc T2.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục chung.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phan Ngọc T2 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Phan Ngọc T2 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011921 ngày 04 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết