

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

Bản án số: 37/2023/DS-ST

Ngày: 29 - 5 - 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng

ủy quyền, đặt cọc và chuyển

nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC XUYỀN MỘC,
TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bành Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đoàn Thị Mến

Bà La Thị Thu Nga

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trần Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 về Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, phường L, thành phố X, tỉnh Y

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Quỳnh N, sinh năm: 1985 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 2663A khu phố B, phường P, thành phố X, tỉnh Y.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Đỗ Thị H: Ông Đặng Văn Q, sinh năm: 1972- Luật sư Công ty TNHH Luật V (có mặt)

Địa chỉ: Số 36K, phường L, thành phố X, tỉnh Y

Bị đơn: Ông Võ Văn B, sinh năm: 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Y

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Thế H, sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y

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

+ Bà Đinh Ngọc Anh T, sinh năm: 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Y

+ Văn phòng Công chứng X

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D- Trưởng Văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20 - 01 - 2020, bản khai, các biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của Bà Đỗ Thị H- Bà Phạm Thị Quỳnh N và tại phiên tòa nguyên đơn Bà Đỗ Thị H trình bày:

Ngày 17/7/2002 Bà Đỗ Thị H được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại ấp L, xã B, huyện X, trong thời gian dài do không sử dụng đất nên diện tích đất trên thực tế có thay đổi so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H tiến hành thủ tục chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng sử dụng đất nhưng do sức khỏe yếu và nhà xa đất nên không thuận tiện đi lại, được người quen giới thiệu ông Võ Văn B làm các thủ tục này nên bà H tin tưởng. Ngày 29/3/2021 tại Văn phòng Công chứng X bà H ký Hợp đồng ủy quyền cho ông B được đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách hợp thửa đất, ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất số 238 tờ bản đồ số 31 xã Bình Châu, hai bên thỏa thuận thù lao để làm thủ tục chỉnh lý là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng). Sau một thời gian không chỉnh lý được nên ông B đã trả lại cho bà H 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và có đề nghị với bà H về việc muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Đến ngày 16/06/2021, bà H và ông B thỏa thuận ký kết “Giấy mua bán đất”, mục đích để đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ 31 diện tích 1641m², hợp đồng được lập bằng giấy viết tay và có chữ ký xác nhận của hai bên, giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng), ông B đã đặt cọc cho bà H số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), còn lại 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) hai bên thỏa thuận đến khi công chứng ủy quyền toàn quyền hoặc chuyển nhượng đất, chỉnh lý số liệu, cập nhật bản đồ mới ranh giới rõ ràng, cấp đổi sổ mới sẽ giao đủ tiền cho bà H. Tuy nhiên ông B chưa giao đủ tiền cho bà H nhưng ngày 23/6/2021 thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 giữa bà H và ông B, ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ 31 diện tích 1641m² cho Bà Đinh Ngọc Anh T và cho đến nay ông B cũng không thanh toán

tiền chuyển nhượng đất còn lại là 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) cho bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B vẫn yêu cầu được nhận chuyển nhượng đất của bà H. Qua 03 lần yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc đất tranh chấp nhưng bà H đều không chỉ được ranh thửa đất 238 tờ bản đồ 31 xã Bình Châu do bị các hộ xung quanh lấn chiếm đất, vì vậy bà H không giao được đất cho ông B nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 16/6/2021 giữa bà H và ông B không thực hiện được.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông Võ Văn B làm đại diện theo ủy quyền và Bà Đinh Ngọc Anh T được lập tại Văn phòng Công chứng X: Do ông Võ Văn B giao dịch trực tiếp và nhận tiền chuyển nhượng đất của bà T, bà H không biết bà T là ai, không nhận tiền của bà T, khi ông B ký hợp đồng chuyển nhượng đất của bà H cũng không báo cho bà T biết. Hiện nay thửa đất 238 tờ bản đồ số 31 của bà H không đo đạc được nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông Võ Văn B làm đại diện theo ủy quyền với Bà Đinh Ngọc Anh T cũng không thực hiện được.

Nay bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền, đặt cọc và chuyển nhượng đất cho ông B, bà T nên có các yêu cầu sau:

+ Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 3885, quyền số 01/2021/TP/CC SCC/HĐGD ngày 29/03/2021 tại Văn phòng Công chứng X giữa bên ủy quyền là Bà Đỗ Thị H và bên được ủy quyền là ông Võ Văn B đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002;

+ Tuyên hủy “Giấy mua bán đất” ngày 16/6/2021 viết tay giữa Bà Đỗ Thị H và ông Võ Văn B;

+ Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H (Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền là ông Võ Văn B) với Bà Đinh Ngọc Anh T được lập tại Văn phòng Công chứng X đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002.

Sau khi Tòa án hủy các hợp đồng trên, bà H sẽ trả lại tiền đặt cọc cho ông B là 300.000.000 đồng, không đồng ý yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 đồng mà chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông B chi phí đi lại từ ngày 16/6/2021 đến nay là

55.000.000 đồng. Bà H không nhận tiền chuyển nhượng đất của bà T, do vậy bà T và ông B phải tự giải quyết hợp đồng với nhau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Đỗ Thị H- Ông Đặng Văn Q: Ông Q đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà H, không bổ sung gì thêm.

Tại các bản khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Võ Văn B và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Văn B- ông Ngô Thế H trình bày:

Ngày 29/3/2021 tại Văn phòng Công chứng X Bà Đỗ Thị H đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Văn B được đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách hợp thửa đất, ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho đối với quyền sử dụng đất số 238 tờ bản đồ số 31 xã Bình Châu. Ngày 16/6/2021 bà H và ông B thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất cho nhau nên đã lập “Giấy mua bán đất” đối đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m², hợp đồng được lập bằng giấy viết tay và có chữ ký của hai bên, giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng), ông B đã đặt cọc cho bà H số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), còn lại 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) hẹn khi công chứng ủy quyền toàn quyền, cập nhật bản đồ mới hoặc cấp đổi sổ mới sẽ tiến hành thanh toán hết cho bà H. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đất của bà H không làm thủ tục chỉnh lý được nên bà H không giao được đất cho ông B, sau đó hai bên xảy ra tranh chấp. Tại Tòa án, ông B yêu cầu bà H chỉ cần giao đủ diện tích 1600m² của thửa 238 tờ bản đồ 31 xã Bình Châu thì ông B sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà H hoặc trường hợp thửa đất số 238 tờ bản đồ 31 xã Bình Châu chỉ còn lại diện tích trên 1300m² thì ông B vẫn đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất với giá chuyển nhượng tính theo m². Tuy nhiên qua 03 lần đo đạc đất, bà H và đại diện theo ủy quyền của bà H cũng không chỉ được ranh thửa đất số 238 tờ bản đồ 31 xã Bình Châu, huyện X.

Ngày 23/6/2021 thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 giữa ông B và bà H, ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 cho Bà Đinh Ngọc Anh T với giá 3.200.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông B. Tuy nhiên do bà H không giao được thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 cho ông B nên ông B cũng không giao được đất cho bà T, do vậy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 giữa bà H và ông B ngày 16/6/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà H do ông B làm đại diện theo ủy quyền và bà T cũng không thực hiện được.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu:

+ Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 3885, quyền số 01/2021/TP/CC

SCC/HĐGD ngày 29/03/2021 tại Văn phòng Công chứng X giữa bên ủy quyền là Bà Đỗ Thị H và bên được ủy quyền là ông Võ Văn B đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002;

+ Tuyên hủy “Giấy mua bán đất” ngày 16/6/2021 viết tay giữa Bà Đỗ Thị H và ông Võ Văn B

Thì ông B đồng ý với các yêu cầu khởi kiện trên của bà H.

Ông B có yêu cầu phản tố buộc bà H phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông B là 300.000.000 đồng. Ông B rút một phần yêu cầu phản tố đối bà H về số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Ông B đồng ý việc bà H hỗ trợ chi đi lại từ ngày 16/6/2021 đến nay là 55.000.000 đồng.

+ Đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông Võ Văn B làm đại diện theo ủy quyền và Bà Đinh Ngọc Anh T: Do việc chuyển nhượng đất ngày 23/6/2021 không thực hiện được nên ngày 10/5/2023 giữa ông B và bà T đã làm văn bản thỏa thuận với nhau đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà H do ông B làm đại diện theo ủy quyền và bà T. Ông B có nghĩa vụ giải quyết hậu quả việc hủy hợp đồng với bà T gồm hoàn trả cho bà T tiền chuyển nhượng đất là 3.200.000.000 đồng, tiền phạt cọc 300.000.000 đồng và tiền lãi là 768.000.000 đồng, tổng cộng 4.268.000.000 đồng trong thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 10/5/2023. Nếu ông B không thực hiện đúng thỏa thuận thì bà T có quyền khởi kiện ông B trong vụ án khác. Ông B khẳng định chỉ giao dịch và thỏa thuận giải quyết hậu quả hợp đồng ngày 23/6/2021 với bà T, ngoài ra không còn liên quan đến ai khác. Do vậy, ông B cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện này của bà H.

Tại các Biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Ngọc Anh T trình bày:

Thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 giữa ông Võ Văn B và Bà Đỗ Thị H, ngày 23/6/2021 ông Võ Văn B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 xã Bình Châu với Bà Đinh Ngọc Anh T, giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Bà T trực tiếp giao dịch với ông B và thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông B, bà T không biết Bà Đỗ Thị H là ai. Sau một thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đất, ông B báo cho bà T biết thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 không đo đạc được do bị các hộ dân xung quanh lấn chiếm đất nên ông B không giao được đất cho bà T, do vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H do ông B làm đại diện theo

ủy quyền đến nay vẫn không thực hiện được. Bà T khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà T và bà H do ông B làm đại diện theo ủy quyền không liên quan đến người nào khác nên không yêu cầu Tòa án triệu tập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến làm việc. Bà T đã được Tòa án giải thích các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà T và H, tuy nhiên bà T không làm đơn yêu cầu độc lập, tại phiên tòa bà T có đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng với ông B do bà T và ông B đã thỏa thuận riêng với nhau bằng văn bản trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 10/5/2023 ông B phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà T tổng số tiền 4.268.000.000 đồng, nếu ông B không thực hiện đúng thỏa thuận thì bà T sẽ khởi kiện ông B trong vụ án khác.

Nay bà H yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông Võ Văn B làm đại diện theo ủy quyền với Bà Đinh Ngọc Anh T được lập tại Văn phòng Công chứng X đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã Bình Châu, huyện X thì bà T không đồng ý vì hiện nay ông B chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho bà T tổng số tiền chuyển nhượng đất là 4.268.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng X trình bày:

Văn phòng Công chứng X đã chứng nhận Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng chuyển nhượng của khách hàng đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ 31, địa chỉ thửa đất tại xã Bình Châu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp ngày 17/7/2002. Văn phòng Công chứng X đã thực hiện việc công chứng các hợp đồng trên theo quy định của pháp luật và đã cung cấp hồ sơ công chứng liên quan đến vụ án nói trên cho Tòa án. Do đó Văn phòng Công chứng X không đồng ý hủy các hợp đồng trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.
- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.
- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và

nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

- Về thời hạn giải quyết vụ án: Vụ án thụ lý đến nay đã hơn 01 năm 04 tháng, quá thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng trong hồ sơ vụ án không có Quyết định gia hạn thời hạn giải quyết vụ án, do vậy vi phạm Điều 203 BLTTDS. Tuy nhiên vi phạm này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, Thẩm phán cần rút kinh nghiệm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đỗ Thị H đối với bị đơn ông Võ Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Ngọc Anh T:

Hủy “Giấy mua bán đất” ngày 16/6/2021 viết tay giữa Bà Đỗ Thị H và ông Võ Văn B;

Hủy hợp đồng ủy quyền số 3885, quyền số 01/2021/TP/CC SCC/HĐGD ngày 29/03/2021 tại Văn phòng Công chứng X giữa bên ủy quyền là Bà Đỗ Thị H và bên được ủy quyền là ông Võ Văn B đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị H (Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền là ông Võ Văn B) với Bà Đinh Ngọc Anh T được lập tại Văn phòng Công chứng X đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn Bà Đỗ Thị H hoàn trả cho ông Võ Văn B số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng;

+ Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí đi lại của nguyên đơn Bà Đỗ Thị H đối với bị đơn ông Võ Văn B là 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

- Về thủ tục tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Quỳnh N có đơn xin xét xử vắng mặt, nguyên đơn Bà Đỗ Thị H có mặt. Bị đơn ông Võ Văn B đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Ngô Thế H hợp lệ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng X có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Bà Phạm Thị Quỳnh N, ông Võ Văn B và Văn phòng Công chứng X theo quy định khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 với bị đơn; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và bị đơn có yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc ngày 16/6/2021 với nguyên đơn nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 16/6/2021, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 được thực hiện tại huyện X và đối tượng trong các hợp đồng là thửa đất số 238 tờ bản đồ 31 tọa lạc tại xã Bình Châu, huyện X nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất khai: Ngày 29/3/2021 Bà Đỗ Thị H và ông Võ Văn B ký hợp đồng ủy quyền số 3885, quyền số 01/2021/TP/CC SCC/HĐGD ngày 29/03/2021 tại Văn phòng Công chứng X giữa bên ủy quyền là Bà Đỗ Thị H và bên được ủy quyền là ông Võ Văn B đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã Bình Châu, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002. Theo nội dung hợp đồng ủy quyền, ông B được quyền đo vẽ, trích lục sơ đồ vị trí, tách hợp thửa đất, ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 xã Bình Châu, huyện X. Đến ngày 16/06/2021, bà H và ông B tiếp tục thỏa thuận ký “Giấy mua bán đất” đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ 31 diện tích 1641m² với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm triệu đồng), ông B đã đặt cọc cho bà H số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), còn lại 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) hai bên thỏa thuận

đến khi công chứng ủy quyền hoặc chuyển nhượng đất, chỉnh lý số liệu, cập nhật bản đồ mới ranh giới rõ ràng, cấp đổi sổ mới thì ông B sẽ thanh toán đủ tiền cho bà H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ngày 16/6/2021, theo nguyên đơn Bà Đỗ Thị H thì ông B chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất còn lại 2.400.000.000 đồng cho bà H nhưng vào ngày 23/6/2021 ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà Đinh Ngọc Anh T tại Văn phòng Công chứng X thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 với Bà Đỗ Thị H đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã Bình Châu, huyện X và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T xong, cho đến nay ông B cũng không thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà H. Còn theo bị đơn ông Võ Văn B do bà H không đo đạc được, không giao được đất chuyển nhượng cho ông B nên ông B không giao được đất cho bà T, do vậy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 16/6/2021 giữa bà H và ông B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà H do ông B làm đại diện theo ủy quyền và bà T đều không thực hiện được nên ông B không giao đủ tiền chuyển nhượng đất còn lại cho bà H.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 được các bên đương sự thừa nhận là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, được thực hiện tại Văn phòng Công chứng X theo quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý. Đối với Giấy mua bán đất ngày 16/6/2021 giữa bà H và ông B có nội dung thỏa thuận về tiền đặt cọc, phạt cọc nên bản chất là hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng đất số 238 tờ bản đồ 31 xã Bình Châu. Theo hợp đồng đặt cọc này, ông B có nghĩa vụ giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà H khi bà H công chứng ủy quyền hoặc chuyển nhượng đất, chỉnh lý số liệu, cập nhật bản đồ mới ranh giới rõ ràng, cấp đổi sổ mới cho ông B. Tuy nhiên cho đến nay qua 03 lần tiến hành đo đạc đất tranh chấp thì phía nguyên đơn đều không chỉ được ranh giới, không xác định được vị trí thửa đất 238 tờ bản đồ 31 xã Bình Châu, không cấp đổi được sổ mới nên không giao được đất cho ông B nên bà H là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng với ông B. Đối với ông B, ngày 16/6/2021 chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà H và hợp đồng này hai bên chưa thực hiện xong thì 07 ngày sau đó là ngày 23/6/2021 thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 ông B tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà H cho bà T, nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của bà T mà không thông báo, không hỏi ý kiến của bà H, hiện nay ông B không có đất giao cho bà T nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H do ông B làm đại diện theo ủy quyền và bà T không thực hiện được là do lỗi của ông B.

Bà Đỗ Thị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 3885, quyền số 01/2021/TP/CC SCC/HĐGD ngày 29/03/2021 tại Văn phòng Công chứng X giữa bên ủy quyền là Bà Đỗ Thị H và bên được ủy quyền là ông Võ Văn B đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y; hủy “Giấy mua bán đất” ngày 16/6/2021 viết tay giữa Bà Đỗ Thị H và ông Võ Văn B và hủy Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2023 giữa Bà Đỗ Thị H (Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền là ông Võ Văn B) và Bà Đinh Ngọc Anh T được lập tại Văn phòng Công chứng X đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông B và đại diện theo ủy quyền của ông B đều đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị H. Do vậy Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên giữa Bà Đỗ Thị H và ông Võ Văn B.

2.2. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn B đối với nguyên đơn Bà Đỗ Thị H:

- Về tiền đặt cọc: Ông Võ Văn B có yêu cầu phản tố yêu cầu Bà Đỗ Thị H phải hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông B là 300.000.000 đồng, rút một phần yêu cầu phản tố về phạt cọc đối với bà H. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà H và bà H đều đồng ý với yêu cầu phản tố của ông B, đồng ý hoàn trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và hỗ trợ thêm tiền chi phí đi lại là 55.000.000 đồng cho ông B từ ngày 16/6/2021 đến nay, tổng cộng là 355.000.000đ (Ba trăm năm mươi lăm triệu đồng), ông B đồng ý ý kiến của bà H. Do vậy Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận về yêu cầu phản tố giữa ông B và bà H, ghi nhận sự thỏa thuận về việc hỗ trợ chi phí đi lại của bà H đối với ông B.

- Về tiền phạt cọc: Ông B rút yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng đối với Bà Đỗ Thị H. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu phản tố đối với bị đơn ông B.

2.3. Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Ngọc Anh T:

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông Võ Văn B làm đại diện theo ủy quyền với Bà Đinh Ngọc Anh T đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã Bình Châu, huyện X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002 được thực hiện tại Văn phòng Công chứng X đúng theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H, ông B và bà T đều thừa nhận bà

H không trực tiếp giao dịch, không nhận tiền chuyển nhượng đất của bà T mà bà T và ông B trực tiếp giao dịch với nhau, ông B là người nhận tiền chuyển nhượng đất 3.200.000.000 đồng của bà T. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2021 giữa bà H và ông B chưa thực hiện xong nhưng ông B đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T thông qua hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 giữa bà H và ông B mà không được sự đồng ý của bà H và hiện nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông B làm diện theo ủy quyền với Bà Đinh Ngọc Anh T không thực hiện được do đối tượng trong hợp đồng là thửa 238 tờ bản đồ 31 không đo đạc được. Trong quá trình giải quyết vụ án ông B đồng ý chịu mọi hậu quả pháp lý khi hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 2/6/2021 giữa bà H do ông B làm đại diện theo ủy quyền và bà T không thực hiện được và theo nhận định tại mục [2.1] hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 giữa bà H và ông B đã bị hủy. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa bà H do ông B làm đại diện theo ủy quyền và bà T cũng không có giá trị pháp lý.

Bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 thì bà T không đồng ý với lý do hiện nay ông Võ Văn B chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất là 3.200.000.000 đồng, tiền phạt cọc 300.000.000 đồng và tiền lãi là 768.000.000 đồng tiền lãi cho bà T theo thỏa thuận ngày 10/5/2023. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, bà T đã được Tòa án giải thích đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H nhưng bà T vẫn không làm đơn yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hậu quả việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H (do ông B làm đại diện theo ủy quyền). Tại phiên tòa bà T cũng nộp đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp với bà H, ông B. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét các ý kiến của bà T.

Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông B làm diện theo ủy quyền với Bà Đinh Ngọc Anh T đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 xã Bình Châu. Dành cho Bà Đinh Ngọc Anh T quyền khởi kiện ông Võ Văn B trong vụ án khác.

2.4. Đối với ý kiến người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng X:

Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 giữa Bà Đỗ Thị H và ông Võ Văn B; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông Võ Văn B làm đại diện theo ủy quyền và

Bà Đinh Ngọc Anh T đều được Văn phòng Công chứng X thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H và bị đơn ông B cùng thỏa thuận hủy hợp đồng ủy quyền ngày 29/3/2021 và được chấp nhận theo nhận định tại mục [2.1]; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H do ông Võ Văn B làm đại diện theo ủy quyền và Bà Đinh Ngọc Anh T cũng bị hủy do có đối tượng không thực hiện được theo nhận định tại mục [2.3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Văn phòng Công chứng X không đồng ý hủy các hợp đồng trên nhưng không có đơn yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét ý kiến của Văn phòng Công chứng X.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đỗ Thị H đối với ông Võ Văn B về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền được chấp nhận nên bị đơn ông Võ Văn B phải nộp án phí DSST là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng);

+ Yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn Bà Đỗ Thị H phải nộp án phí DSST là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên bà H thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà H được miễn toàn bộ án phí theo quy định;

+ Yêu cầu của nguyên đơn đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Ngọc Anh T được chấp nhận nên bà T phải đóng án phí DSST là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ; xem xét, thẩm định tại chỗ (03 lần) là 3.000.000đ (ba triệu đồng) và chi phí đo vẽ đất tranh chấp là 1.281.000đ (Một triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng) do nguyên đơn Bà Đỗ Thị H tự nguyện nộp (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 119, 357, khoản 4 Điều 422, 468, 328, 427, 500, 502, 562 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Khoản 1, 2, 4 Điều 26; Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn Bà Đỗ Thị H và bị đơn ông Võ Văn B về yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”:

Hủy hợp đồng ủy quyền số 3885, quyền số 01/2021/TP/CC SCC/HĐGD ngày 29/03/2021 tại Văn phòng Công chứng X giữa bên ủy quyền là Bà Đỗ Thị H và bên được ủy quyền là ông Võ Văn B đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do UBND huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bị đơn ông Võ Văn B đối với nguyên đơn Bà Đỗ Thị H về yêu cầu phản tố “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

Hủy “Giấy mua bán đất” ngày 16/6/2021 viết tay giữa Bà Đỗ Thị H và ông Võ Văn B;

Nguyên đơn Bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Võ Văn B số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và hỗ trợ chi phí đi lại là 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng). Tổng cộng: 355.000.000đ (Ba trăm năm mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Sau khi Bà Đỗ Thị H hoàn trả cho bị đơn ông Võ Văn B xong số tiền 355.000.000đ (Ba trăm năm mươi lăm triệu đồng) thì ông Võ Văn B có nghĩa vụ trả lại cho Bà Đỗ Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho Bà Đỗ Thị H ngày 17/7/2002.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn B về việc rút yêu cầu phạt cọc đối với nguyên đơn Bà Đỗ Thị H.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đỗ Thị H đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Ngọc Anh T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị H (Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền là ông Võ Văn B) và Bà Đinh Ngọc Anh T được lập tại Văn phòng Công chứng X đối với thửa đất số 238, tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061631 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho Bà Đỗ

Thị H ngày 17/7/2002.

4. Dành quyền khởi kiện trong vụ án khác (nếu có) cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Ngọc Anh Trâm đối với ông Võ Văn B về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2021 giữa Bà Đỗ Thị H (Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền là ông Võ Văn B) và Bà Đinh Ngọc Anh T được lập tại Văn phòng Công chứng X đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số 31 diện tích 1641m² tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Y.

5. Về án phí DSST:

+ Nguyên đơn Bà Đỗ Thị H được miễn án phí;

+ Bị đơn ông Võ Văn B phải nộp 300.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng). Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011630 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X cho ông Võ Văn B;

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Ngọc Anh T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ; xem xét, thẩm định tại chỗ (03 lần) là 3.000.000đ (ba triệu đồng) và chi phí đo đạc đất tranh chấp là 1.281.000đ (Một triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng) do nguyên đơn Bà Đỗ Thị H tự nguyện nộp (đã nộp xong).

7. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Y xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện X;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện X;
- Dương sự;
- Lưu Hồ sơ, Văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bành Thị Thu Hà