

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST

Ngày: 29-6-2022

V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ánh Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Tình;

Bà Đinh Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 và Quyết hoãn phiên tòa số 58/2022/QĐST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà Trần Thị T, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1983; nơi cư trú: khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 6 năm 2021), có mặt.

- Bị đơn:

Ông Phạm H, sinh năm 1977; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Bà Tạ Thu H, sinh năm 1979; nơi cư trú: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng B; địa chỉ: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

Ông Đoàn Cao T – Công chứng viên; địa chỉ: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 10 năm 2021, bản tự khai, và trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn là bà Nguyễn Thị S trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T là vợ chồng.

Ông Phạm H, bà Tạ Thu H là vợ chồng.

Ngày 31 tháng 3 năm 2019, ông T và ông H thỏa thuận, vợ chồng ông Hg chuyển nhượng cho vợ chồng ông T phần đất có diện tích 118m², thuộc thửa số 223, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện B, 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 BD 279918 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011 cho ông Phạm H. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Cùng ngày, ông T đặt cọc cho ông H số tiền 30.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 09 tháng 4 năm 2019, các bên ra phòng công chứng kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T tiếp tục giao cho ông H số tiền còn lại là 200.000.000 đồng.

Đến ngày 18 tháng 4 năm 2019, tại Văn phòng Công chứng B, ông T và vợ chồng ông H, bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng kí kết với nhau dưới hình thức hợp đồng ủy quyền có số công chứng 2409, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 4 năm 2019 giữa ông Phạm H, bà Tạ Thị H và bà Trần Thị T. Đồng thời ông T, bà T bàn giao cho ông H và bà H số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Ông H và bà H đã nhận đầy đủ số tiền và bàn giao cho ông T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 279918 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011 cho ông Phạm H.

Khi nhận chuyển nhượng, ông H, bà H có chỉ cho ông T, bà T khu vực phần đất hai bên nhận chuyển nhượng với nhau, tuy nhiên vị trí cụ thể không chỉ rõ và ông T, bà T không tiến hành kiểm tra vị trí đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi nhận chuyển nhượng qua tìm hiểu thì bà T, ông T được biết thửa đất mà ông H, bà H chuyển nhượng cho bà T, ông T không có trên thực tế, vị trí đất ông H, bà H chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác, bà T, ông T cũng không biết chính xác vị trí phần đất đã nhận chuyển nhượng. Do đó, bà T, ông T không thực hiện được quyền của người sử dụng đất vì không có đất trên thực tế.

Nhận thấy ông H và bà H vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà T. Ông T, bà T yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền có số công chứng 2409, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 4 năm 2019 giữa ông Phạm H và bà Tạ Thị H đối với phần đất có diện tích 118m², thuộc thửa số 223, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện B, 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 BD 279918 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011 cho ông Phạm H. Yêu cầu ông H, bà H trả lại cho ông T và bà T số tiền đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 230.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Phạm H và bà Tạ Thị H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ông Phạm H và bà Tạ Thị H không gửi văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông H và bà H.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B và ông Đoàn Cao T – Công chứng viên trình bày:

Ngày 18 tháng 4 năm 2019, Công chứng viên Văn phòng Công chứng B đã tiếp nhận hồ sơ và làm các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật để chứng nhận Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Phạm H cùng vợ là bà Tạ Thu H với bên nhận ủy quyền là bà Trần Thị T. Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 2409, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 4 năm 2019 hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng.

Ông T, bà T yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền có số công chứng 2409, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 4 năm 2019 là không có cơ sở vì các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng, ký và điểm chỉ trước mặt Công chứng viên Đoàn Cao T.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, nếu hai bên hòa giải đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền thì Văn phòng công chứng B và ông Đoàn Cao T – Công

chứng viên đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền nêu trên theo quy định của pháp luật.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 3 năm 2022, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không xác định được vị trí phần đất các bên chuyển nhượng với nhau.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày bổ sung, nguyên đơn đồng ý giao trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 279918 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011 cho ông Phạm H.

Bị đơn ông Phạm H và bà Tạ Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B và ông Đoàn Cao T – Công chứng viên vắng mặt, có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây ghi tắt là BLTTDS) như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự trong vụ án là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS. Đối tượng tranh chấp trong vụ án là bất động sản tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 của BLTTDS.

Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 của BLTTDS.

Về trình tự thụ lý thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 của BLTTDS, thông báo thụ lý cho đương sự và viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 của BLTTDS.

Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 của BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

Ngày 31 tháng 3 năm 2019, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn T và ông Phạm H, bà Tạ Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 118m² thuộc thửa đất số 223 tờ bản đồ số 19 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, đã thay đổi thành tờ bản đồ số 45 ngày 29 tháng 7 năm 2019 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Phạm H. Giá trị chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H, bà H có chỉ vị trí đất cho ông T, bà T trên thực địa nhưng không kiểm tra vị trí đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 31 tháng 3 năm 2019, ông T, bà T đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng cho ông H, bà H. Hai bên thống nhất đến ngày 09 tháng 4 năm 2019, bà T, ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông H, bà H khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, do bà T và ông T là người kinh doanh bất động sản mua đi bán lại nên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thay vào đó là ký hợp đồng ủy quyền. Ngày 18 tháng 4 năm 2019, bà T, ông T và ông H, bà H ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 2409 quyền số: 01/TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng B, tỉnh Bình Dương. Bà T, ông T đã thanh toán cho bà H, ông H số tiền là 200.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, bà T, ông T được biết thửa đất số đất có diện tích 118m² thuộc thửa đất số 223 tờ bản đồ số 19 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, đã thay đổi thành tờ bản đồ số 45 ngày 29 tháng 7 năm 2019 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Phạm H không có trên thực tế. Thửa đất mà ông H, bà H chuyển nhượng cho bà T, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết H nên bà T, ông T không thực hiện được quyền của người sử dụng đất. Như vậy, việc ông H, bà H chuyển nhượng cho bà T, ông T thửa đất không có thật nên không thực hiện được hợp đồng. Ông T, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà H thanh toán lại số tiền 230.000.000 đồng nhưng ông H, bà H không đồng ý. Nay, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 31 tháng 3 năm 2019 giữa ông H và ông T; hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 2409 quyền số 01/2019/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 18/4/2019 giữa ông H và H và bà T và buộc ông H và bà H hoàn trả số tiền 230.000.000 đồng.

Ông T, bà T đã giao cho ông H, bà H số tiền 230.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 118m² thuộc thửa đất số 223 tờ bản đồ số 19, đã thay đổi tờ bản đồ số 45 ngày 29 tháng 7 năm 2019 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Phạm H. Hai bên thống nhất không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng B số 2409 quyền số 01/2019/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 18 tháng 4 năm 2019. Nhận thấy việc hai bên thống nhất lập hợp đồng ủy quyền để che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có cơ sở để xác định hợp đồng này vô hiệu.

Từ những phân tích trên căn cứ Điều 122, 124, 131, 423 của Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T khởi kiện ông Phạm H và bà Tạ Thu H tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền, do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền theo quy định tại các **khoản 3, 11 Điều 26** của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại các Điều **35, 39** của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Phạm H và bà Tạ Thu H đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B và ông Đoàn Cao T – Công chứng viên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà H, Văn phòng Công chứng B và ông Đoàn Cao T theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 31 tháng 3 năm 2019, ông Nguyễn Văn T và ông Phạm H thỏa thuận, vợ chồng ông H chuyển nhượng cho vợ chồng ông T phần đất có diện tích 118m², thuộc thửa số 223, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện B, 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 BĐ 279918 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh

Bình Dương cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011 cho ông Phạm H. Giá chuyển nhượng là 230.000.000 đồng. Cùng ngày, ông T đặt cọc cho ông H số tiền 30.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 09 tháng 4 năm 2019, các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T tiếp tục giao cho ông H số tiền còn lại là 200.000.000 đồng

Ngày 18 tháng 4 năm 2019, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T và Phạm H, bà Tạ Thu H thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực hiện ký hợp đồng ủy quyền có số công chứng 2409, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 4 năm 2019 giữa ông Phạm H, bà Tạ Thị H và bà Trần Thị T. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, ông T, bà T đã giao cho ông H, bà H số tiền 200.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T, bà T giao cho ông H và bà H là 230.000.000 đồng. Ông H, bà H bàn giao cho ông T và bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 279918 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011 cho ông Phạm H.

Có căn cứ xác định, các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu. Hợp đồng ủy quyền mà ông T, bà T giao kết với ông H, bà H bị vô hiệu do che dấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự bị che dấu, các bên không thực hiện đúng quy định của pháp luật về nội dung lẫn hình thức do đó cũng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, chủ thể trong giao dịch dân sự là ông T, bà T cũng không xác định được đối tượng của giao dịch, cụ thể là không xác định được phần đất nhận chuyển nhượng ở vị trí nào, ông H, bà H cũng chưa bàn giao phần đất nêu trên cho ông T, bà T.

Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 230.000.000 đồng, nguyên đơn có trách nhiệm giao lại cho bị đơn Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 279918 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011 cho ông Phạm H là có căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31 tháng 3 năm 2019 giữa ông Phạm H và ông Nguyễn

Văn T, hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ các phân tích nêu trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí: bị đơn ông Phạm H và bà Tạ Thu H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí trích lục hồ sơ số tiền là 548.000 (năm trăm bốn mươi tám nghìn) đồng, bị đơn ông Phạm H và bà Tạ Thu H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; các Điều 34, 35, 39, 92, 147; 157, 165, Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 124, 129, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Phí và Lệ phí; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T với bị đơn ông Phạm H, bà Tạ Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 2409, quyền số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18 tháng 4 năm 2019 giữa ông Phạm H, bà Tạ Thị H và bà Trần Thị T vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm H, bà Tạ Thu H và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị T đối với phần đất có diện tích

118m², thuộc thửa số 223, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Buộc ông Phạm H và bà Tạ Thu H trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T trả lại cho ông Phạm H và bà Tạ Thu H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 279918 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011 cho ông Phạm H.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T đối với bị đơn ông Phạm H, bà Tạ Thu H về việc cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31 tháng 3 năm 2019 giữa ông Phạm H và ông Nguyễn Văn T.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T không phải chịu chi phí tố tụng.

Ông Phạm H, bà Tạ Thu H phải nộp 548.000 (năm trăm bốn mươi tám nghìn) đồng chi phí tố tụng để trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị T không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông T, bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.350.000 (sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0008787 ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Ông Phạm H, bà Tạ Thu H phải nộp 12.100.000 (mười hai triệu một trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, Điều 7, 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 dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Ánh Tuyết