

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 35/2024/DS-PT

Ngày 28/3/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng ủy quyền”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 132/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1967, địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Kim P, sinh năm 1956 và bà Trần Thị Hồng Y, sinh năm 1962, cùng địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Bùi Quang T, địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* + Bà Phạm Thị L – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Loan: Ông Nguyễn Văn B, cùng địa chỉ: Tổ 1, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

+ Anh Nguyễn Hồng Ph, địa chỉ: tổ 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai - Vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Hoàng H, địa chỉ: Tổ 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ph, anh H: Ông Bùi Quang T, địa chỉ: Tổ 2, phường Nghĩa Tân, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Do có kháng cáo của của ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B đồng thời là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Loan trình bày:

Ngày 06-7-2015, ông B có thay mặt vợ là bà Phạm Thị Lững ra thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y thửa đất số 17, tờ bản đồ số 02, diện tích 921,42m² (theo sơ đồ dự án đường nối trung tâm thị xã G và trung tâm hành chính tỉnh), (thửa đất này là một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA033712 ngày 30 tháng 6 năm 2004 cấp cho hộ ông Nguyễn Kim P tọa lạc tại tổ 02, phường N, thị xã G – nay là thành phố G). Do thời điểm đó thửa đất số 17, tờ bản đồ số 02 này đã có quyết định thu hồi từ năm 2007 nên trong hợp đồng mua bán đất đề ngày 06-7-2015, ông và ông P, bà Y đã thỏa thuận cụ thể giá thửa đất là 400.000.000đ được khấu trừ vào tiền nợ đợt 4 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2014/QĐST-DS ngày 26-9-2014 của Tòa án nhân dân thị xã G, và ghi rõ “ *Nếu lô đất trên giải tỏa thì số tiền bồi thường được bao nhiêu thì bên B nhận bấy nhiêu, còn nếu không giải tỏa thì bên B có quyền làm sổ mới*”, đồng thời ông P và bà Y còn ký giấy ủy quyền cho ông được thay mặt ông bà xử lý mọi thủ tục liên quan đến thửa đất này tại giấy ủy quyền ngày 27-7-2015 tại phòng công chứng N. Sau khi thỏa thuận ông P và bà Y đã giao đất cho ông sử dụng từ đó đến nay. Tuy nhiên, đến năm 2018 thì UBND thị xã G đã ban hành Quyết định số:162/QĐ-UBND ngày 08-2-2018 của UBND thị xã G về việc hủy bỏ các quyết định thu hồi đất thuộc dự án đường nối trung tâm thị xã G và trung tâm hành chính tỉnh và Quyết định số: 196/QĐ-UBND ngày 12-3-2018 của UBND về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1, Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 08-2-2018 của UBND thị xã G, hủy bỏ quyết định thu hồi thửa đất trên nhưng ông P và bà Y không thực hiện theo thỏa thuận là chuyển nhượng thửa đất trên cho ông, do đó ông khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất đề ngày 06-7-2015 giữa ông là Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y. Nếu trường hợp hợp đồng này bị tuyên vô hiệu theo yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông P và bà Y trả lại cho ông 400.000.000đ là số tiền ông đã căn trừ nợ cho ông P và bà Y theo thỏa thuận khi chuyển nhượng và trả cho ông giá trị thửa đất hiện nay là 3.000.000.000đ, tổng cộng buộc ông P và bà Y phải trả cho ông 3.400.000.000đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Quang T trình bày: Ông P và bà Y thừa nhận có ký hợp đồng mua bán đất đề ngày 06-7-2015 với ông Nguyễn Văn B, nội dung thỏa thuận đúng như ông B đã trình bày và trong hợp đồng mua bán đất đề ngày 06-7-2015, đồng thời có thực hiện thủ tục ủy quyền cho ông B thay mặt ông bà xử lý mọi thủ tục liên quan đến thửa đất này tại giấy ủy quyền ngày 27-7-2015 tại phòng công chứng N. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do sau:

- Thời điểm ký hợp đồng mua bán thửa đất đã bị thu hồi, do đó không được phép chuyển nhượng.

- Hợp đồng mua bán thửa đất viết tay không được công chứng chứng thực là vô hiệu về mặt hình thức.

- Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 7, được cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 1999 là tài sản chung của hộ gia đình ông Nguyễn Kim P, trong đó các thành viên hộ gia đình gồm ông Nguyễn Kim P, bà Trần Thị Hồng Y, anh Nguyễn Hồng Ph, anh Nguyễn Hoàng H. Tuy nhiên chỉ có ông P, bà Y ký vào hợp đồng mua bán là không đủ thành phần.

- Thực tế ông B chưa thanh toán hoặc cản trừ khoản nợ đợt 4 theo quyết định 31/2014/QĐST-DS ngày 26-9-2014 của Tòa án nhân dân thị xã G cho ông P và bà Y như thỏa thuận để nhận chuyển nhượng thửa đất trên, vì theo hồ sơ do cơ quan thi hành án cung cấp, ông B đã tự yêu cầu đình chỉ tất cả các đợt trả nợ theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 31/2014/QĐST-DS ngày 26-9-2014 của Tòa án nhân dân thị xã G vì lý do ông P và bà Y không còn tài sản để thi hành án, nếu ông B đã cản trừ nợ đợt 4 bằng việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì không yêu cầu đình chỉ đối với khoản nợ đợt 4 này.

Từ đó, phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hợp đồng mua bán đất giữa ông B và ông P, bà Y ngày 06-7-2015 vô hiệu và hủy bỏ giấy ủy quyền của ông P và bà Y cho ông B ngày 27-7-2015 tại phòng công chứng N. Đối với yêu cầu bổ sung về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc ông P và bà Y trả cho ông B 3.400.000.000đ, ông không đồng ý vì thực tế ông B chưa thanh toán bằng bất kỳ số tiền nào để nhận chuyển nhượng thửa đất trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông P và bà Y phải trả cho ông B 3.400.000đ; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Tại bản án số: 27/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06-7-2015 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 02 của sơ đồ dự án đường nối trung tâm thị xã G và trung tâm hành chính tỉnh là phần diện tích bị thu hồi theo quyết định số 682/QĐ-UB ngày 22-5-2007 của UBND thị xã G (nay là thành phố G, tỉnh Đắk Nông) về việc thu hồi

921,42m² đất để xây dựng đường nối khu trung tâm hành chính tỉnh tại phường N, G giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu buộc ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y phải trả cho nguyên đơn 3.400.000.000đ

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu tuyên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-7-2015 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 02 của sơ đồ dự án đường nối khu trung tâm thị xã G và trung tâm hành chính tỉnh là phần diện tích bị thu hồi theo quyết định số 682/QĐ-UB ngày 22-5-2007 của UBND thị xã G (nay là thành phố G) về việc thu hồi 921,42m² đất để xây dựng đường nối khu trung tâm hành chính tỉnh tại phường N, G giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y là vô hiệu.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu tuyên hủy bỏ giấy ủy quyền của ông P và bà Y cho ông B ngày 27-7-2015 tại phòng công chứng Nguyễn Bá Kính”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2023 ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông cho rằng tại thời điểm ông B và ông P lập hợp đồng chuyển nhượng thì thửa đất của ông P đã bị Nhà nước thu hồi theo Quyết định 682/QĐ-UBND ngày 22/5/2007. Như vậy tại thời điểm chuyển nhượng ông P không có quyền sử dụng đối với thửa đất trên, quyền sử dụng đất đã bị Nhà nước thu hồi. Việc chuyển nhượng giữa ông B và ông P là vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật đất đai 2013.

Đến tại thời điểm ông B tranh chấp hợp đồng và Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án thì diện tích đất trên đã được nhà nước điều chỉnh, hủy bỏ quyết định thu hồi theo Quyết định 162/QĐ-UBND ngày 08/02/2018 của UBND thành phố G. Tuy nhiên, ông P cũng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trả lời của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai G ngày 26/6/2023. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa ông B và ông P là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 122, 128 Bộ luật dân sự 2005. Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa

án nhân dân thành phố G giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 6/7/2015 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Kim P là sai lầm nghiêm trọng trong đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật.

Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kim P, áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật dân sự, sửa một phần án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B, chấp nhận phần tố của ông Nguyễn Kim P, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim P và ông Nguyễn Văn B là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[1.2]. Ngoài yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì quá trình giải quyết vụ án bị đơn có đơn phản tố yêu cầu hủy “*giấy ủy quyền*” giữa bị đơn với nguyên đơn xác lập ngày ngày 27-7-2015. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không xác định quan hệ pháp luật đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là thiếu sót. Do cấp sơ thẩm đã tuyên đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nên cấp phúc thẩm xác định bổ sung quan hệ pháp luật “*tranh chấp hợp đồng ủy quyền*” cho phù hợp và đúng theo yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 06-7-2015, ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 02 (của sơ đồ dự án theo Quyết định số 682/QĐ-UBND về việc thu hồi 921,42m² đất để xây dựng đường nối khu trung tâm thị xã G và khu trung tâm hành chính tỉnh, tại phường N, thị xã G) là một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA033712 ngày 30 tháng 6 năm 2004 cấp cho hộ ông Nguyễn Kim P tọa lạc tại tổ 02, phường N, thị xã G – nay là thành phố G; giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận: số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng nguyên đơn thanh toán cho bị đơn bằng việc khấu trừ vào số tiền nợ 400.000.000 đồng đợt 4 bị đơn nợ nguyên đơn theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2014/QĐST-DS ngày 26-9-2014 của Tòa án nhân dân thị xã G và các bên còn thỏa thuận điều kiện của hợp đồng là “*Nếu lô đất trên giải tỏa thì số tiền bồi thường được bao nhiêu thì bên B nhận bấy nhiêu, còn nếu không giải tỏa thì bên B có quyền làm sổ mới*”. Ngoài ra, ngày 27-7-2015 các bên xác lập “*Giấy ủy quyền*” tại phòng công chứng. Nội dung ủy quyền thể hiện: “*ông P, bà Y ủy quyền cho ông B được toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên như nhận tiền bồi thường, hỗ trợ (trong trường hợp thu hồi đất) và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ (trong trường hợp không bị thu hồi đất)*”. Những tình tiết này các bên

đều thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-7-2015 giữa các bên nêu trên thì thấy: Tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã bị thu hồi theo Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 22/5/2007 của Chủ tịch UBND thị xã G nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai. Tuy nhiên, trong thời gian thực hiện hợp đồng thì đến ngày 08-2-2018 UBND thị xã G đã ban hành Quyết định số: 162/QĐ-UBND về việc hủy bỏ các quyết định thu hồi đất thuộc dự án đường nối trung tâm thị xã G và trung tâm hành chính tỉnh và Quyết định số: 196/QĐ-UBND ngày 12-3-2018 của UBND về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1, Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 08-2-2018 của UBND thị xã G trong đó có thửa đất nêu trên nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA033712 ngày 30 tháng 6 năm 2004 cấp cho hộ ông Nguyễn Kim P vẫn còn nguyên giá trị pháp lý, người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành và nội dung này đã được Ủy ban nhân dân thành phố G trả lời cho ông Nguyễn Kim P tại công văn số 128/UBND-TNMT ngày 13/02/2020. Như vậy, điều kiện các bên thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xảy ra và đã đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai nên vận dụng tinh thần Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên phát sinh hiệu lực.

[2.2.1]. Về hình thức của hợp đồng và pháp luật áp dụng: Theo nội dung hợp đồng các bên có thỏa thuận “*Nếu lô đất trên giải tỏa thì số tiền bồi thường được bao nhiêu thì bên B nhận bấy nhiêu, còn nếu không giải tỏa thì bên B có quyền làm sổ mới*” nên thời hạn thực hiện hợp đồng được xác định tại thời điểm một trong các điều kiện xảy ra, nên trong trường hợp này xác định hợp đồng đang được thực hiện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 06-7-2015 viết giấy tay là không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy vậy, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ cho bên chuyển nhượng số tiền 400.000.000 đồng bằng hình thức thỏa thuận căn trừ vào số tiền nợ của bị đơn đối với nguyên đơn như nêu trên, bên chuyển nhượng đã giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng nên áp dụng khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 06-7-2015 theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng.

[2.3]. Xét ý kiến của bị đơn về việc cho rằng nguyên đơn chưa thanh toán khoản tiền chuyển nhượng cũng như căn trừ khoản nợ đợt 4 với số tiền 400.000.000 đồng là không có căn cứ. Bởi, số tiền chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã thỏa thuận được căn trừ vào số tiền nợ của bị đơn nợ nguyên đơn, nội dung này đã ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên ngày 06/7/2015 và thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án và không trái quy định của pháp luật. Sau khi các bên thỏa thuận khấu trừ nợ thì đến ngày 24/9/2015 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G mới có Quyết định đình chỉ thi hành án. Như vậy, với tình tiết phân tích nêu trên có căn cứ xác định bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn) đã thanh toán cho bên chuyển nhượng (bị đơn) đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng.

[2.4]. Xét ý kiến cho rằng đất cấp cho hộ gia đình nhưng khi chuyển nhượng không có chữ ký của các thành viên hộ gia đình là các con của bị đơn. Về nội dung này cấp sơ thẩm đã nhận định là phù hợp theo quy định của pháp luật và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của bị đơn không có đơn kháng cáo nên ý kiến của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy bỏ “*giấy ủy quyền*” giữa ông P, bà Y với ông B ngày 27-7-2015 tại phòng công chứng Nguyễn Bá Kính thì thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn vì cho rằng không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là không phù hợp theo quy định của pháp luật. Bởi, giấy ủy quyền là hành vi pháp lý đơn P của người ủy quyền. Theo quy định của pháp luật thì bên ủy quyền có quyền đơn P chấm dứt việc ủy quyền bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý. Do vậy, lẽ ra trong trường hợp này không có căn cứ hủy giấy ủy quyền thì cấp sơ thẩm phải căn cứ quy định tại Điều 569 của Bộ luật dân sự bác yêu cầu phản tố của bị đơn mới đúng. Do vậy, cấp phúc thẩm cần sửa lại nội dung này cho đúng quy định của pháp luật.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn; Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa về nội dung bác yêu cầu hủy bỏ giấy ủy quyền là đúng nhưng về đề nghị tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chưa phù hợp nên Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo hướng bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá với số tiền 57.114.000đ (năm mươi bảy triệu một trăm mười bốn nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 57.114.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho người kháng cáo số tiền đã tạm ứng ná phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 119, Điều 120, khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 569 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

Công nhận hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-7-2015 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y đối với diện tích đất 921,42m² (*diện tích đất đó đặc thực tế là 849,4m²*), thửa đất số 17, tờ bản đồ số 02 (theo mảnh trích đo của sơ đồ dự án đường nội trung tâm thị xã G và trung tâm hành chính tỉnh theo quyết định thu hồi đất số 682/QĐ-UB ngày 22-5-2007 của UBND thị xã G) là một phần thửa đất số 256, tờ bản đồ số 7 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA033712 ngày 30 tháng 6 năm 2004 cấp cho hộ ông Nguyễn Kim P, đất tọa lạc tại tổ 02, phường N, thị xã G – nay là thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*có vị trí, tứ cận, hình dạng theo sơ đồ đo đạc đính kèm*).

Căn cứ vào phần quyết định của bản án, ông Nguyễn Văn B có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn B về việc buộc ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn B tổng số tiền 3.400.000.000 đồng trong trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 06-7-2015 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 02 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y là vô hiệu và yêu cầu tuyên hủy bỏ giấy ủy quyền giữa ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y với ông Nguyễn Văn B ngày 27-7-2015 tại phòng công chứng N.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 57.114.000 đồng. Do ông Nguyễn Văn B đã tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn B số tiền 57.114.000 đồng (năm mươi bảy triệu một trăm mười bốn nghìn đồng).

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự tính lãi suất chậm trả tiền theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm được căn trừ vào 600.000đ trong phần tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0006264 ngày 18-7-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố G.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn B 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006146 ngày 22-12-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố G và số tiền 50.000.000đ tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp theo biên lai số 0003779 ngày 24-7-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố G.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Nguyễn Kim P và bà Trần Thị Hồng Y 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000613, ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố G;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng

