

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BR - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 103/2023/DS-PT

Ngày: 13/7/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BR-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ;

Ông Trịnh Hoàng Anh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh BR-Vũng Tàu.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh BR-Vũng Tàu* tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 13/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BR-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 59/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BR bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 3, phường Long T, thành phố BR, tỉnh BR – Vũng Tàu (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Huỳnh Châu P, sinh năm 1998 và bà Trần Thị T. Cùng địa chỉ: khu phố 1, phường Bình A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Giấy ủy quyền công chứng ngày 05/01/2023. (Bà P có mặt, bà T vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Bà Nguyễn Thị Thúy H – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 3, phường Long T, thành phố BR, tỉnh BR – Vũng Tàu (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn T H, sinh năm 1967 và bà Võ Thị T N, sinh năm 1975. Cùng địa chỉ: Ấp 10, xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt, đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:*

Ngày 13/01/2022, ông Trần Văn D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1257, Tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh BR – Vũng Tàu từ vợ chồng ông Nguyễn T H, bà Võ Thị T N (ông H, bà N ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng chứng thực ngày 07/5/2021). Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 13/01/2022, số công chứng 565, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2022).

Ông D và bà T đã đạt mọi thỏa thuận về giá trị và hình thức T toán hợp đồng. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ông D đã T toán toàn bộ giá trị hợp đồng nhưng không phải thanh toán trực tiếp cho bà T mà cụ thể việc thanh toán như sau: Ngày 27/12/2021, ông D có thay mặt bà T ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 208, Tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh BR – Vũng Tàu của bà Trần Thị G, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp 5, xã B, huyện X, tỉnh BR – Vũng Tàu. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, trong đó bà T chuyển khoản cho bà G 120.000.000 đồng, ông D trả cho bà G số tiền 80.000.000 đồng cân trừ vào số tiền mà ông D phải trả cho bà T để nhận chuyển nhượng của bà T thửa đất 1257; số tiền còn lại ông D phải trả cho bà T 20.000.000 đồng thì ông D, bà T đã được thỏa thuận cân trừ vào các khoản tiền lợi nhuận mà ông D và bà T đã cùng nhau làm ăn trước đó. Việc cân trừ cũng như các thỏa thuận về giá trị hợp đồng thửa 1257, lợi nhuận kinh doanh đều bằng miệng.

Như vậy, ông D đã thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng. Tuy nhiên, bà T không thực hiện nghĩa vụ trong Hợp đồng ngày 13/01/2022, không bàn giao toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất 1257 bao gồm: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất, bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông D đi làm thủ tục sang tên. Do đó, hai bên phát sinh tranh chấp.

Ông Trần Văn D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/01/2022 được công chứng chứng thực số 565, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải thực hiện các điều khoản trong hợp đồng, bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 859153 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR – Vũng Tàu cấp ngày 04/7/2019 và bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2022 để ông D thực hiện thủ tục sang tên thửa đất theo quy định.

2. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng bà Nguyễn Thị T là bị đơn trình bày:

Bà T xác định là bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D đối với thửa đất số 1257, Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ vào ngày 13/01/2022, hợp đồng được công chứng chứng thực. Nguồn gốc của thửa đất này do bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T H, bà Võ Thị T N vào năm 2021 nhưng hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà ký kết dưới hình thức hợp đồng ủy quyền có công chứng ngày 07/5/2021. Thửa đất 1257 hiện vẫn đứng tên ông Nguyễn T H, bà Võ Thị T N. Bản chính toàn bộ giấy tờ pháp lý của thửa đất này đang do bà T quản lý.

Do đất không có lối đi vào nên bà T có nhờ ông D đi làm thủ tục mở đường. Ngày 13/01/2022, bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D để ông D tiện đi liên hệ mở đường. Bà T khẳng định giao dịch chuyển nhượng này không có thật trên thực tế, giữa bà T và ông D không có sự việc mua bán đất. Bà T không chuyển nhượng đất cho ông D cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất từ ông D.

Cuối năm 2021, bà T có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị G thửa đất số 208, Tờ bản đồ số 14 xã B, huyện X. Bà T có nhờ ông D đi đặt cọc giùm, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, trong đó: Bà T chuyển khoản trực tiếp cho bà G số tiền 120.000.000 đồng (có chứng từ chuyển khoản và ông D thừa nhận) còn 80.000.000 đồng thì bà T đưa cho ông D 40.000.000 đồng tiền mặt và mượn ông D 40.000.000 đồng nhưng bà T đã chuyển khoản trả vào ngày 13/02/2022 (có chứng từ chuyển khoản).

Do đó, bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D và yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2022 được công chứng chứng thực số 565, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà T và ông Trần Văn D.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn T H, bà Võ Thị T N trình bày:

Ngày 07/5/2021, ông Nguyễn T H, bà Võ Thị T N có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T thửa đất số 1257, Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền, được công chứng chứng thực cùng ngày. Vào thời điểm bà T nhận chuyển nhượng đất từ ông H, bà N thì bà T đang làm thủ tục ly hôn với ông Trần Văn D tại Tòa, chưa có bản án hay quyết định của Tòa về việc ly hôn. Ông H, bà N xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T đã hoàn tất. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, bàn giao đất và giấy tờ pháp lý của thửa đất. Việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa bà T và ông D thì ông H, bà N không biết nên không liên quan. Hiện bà T đã sang tên thửa đất này cho ai hay chưa thì ông H, bà N không biết.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 19/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố BR quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D về việc công nhận hợp đồng và buộc thực hiện hợp đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc hủy hợp đồng.

Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị T, được công chứng chứng thực ngày 13/01/2022, số công chứng 565, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nên không xem xét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 30/12/2022, Tòa án nhân dân thành phố BR nhận đơn kháng cáo đề ngày 30/12/2022 của nguyên đơn ông Trần Văn D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

7. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BR – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố BR.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Văn D nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, ông D đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông D hợp lệ.

[2]. Ông Trần Văn D khởi kiện bà Nguyễn Thị T để yêu cầu bà T trả lại cho ông D Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà T. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, Bà T là bị đơn cư trú tại thành phố BR nên Tòa án nhân dân thành phố BR thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục thẩm là đúng quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Ông Nguyễn T H, bà Võ Thị T N vắng mặt nhưng đều đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Trần Thị T vắng mặt nhưng vì ông D ủy quyền cho bà P hoặc bà T và bà P có mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông H, bà N, bà T là phù hợp với các quy định tại Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị T trước đây là vợ chồng, có đăng ký kết hôn ngày 11/3/2020. Năm 2021, ông D và bà T thuận tình ly hôn theo Quyết định thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 87/2021/QĐST-HNGĐ ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố BR. Ngày 07/5/2021, bà T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn T H, bà Võ Thị T N thửa đất số 1257, Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ. Đất này đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số CR 859153 cấp ngày 04/7/2019 cho ông H, bà N. Vào thời điểm này thì ông D và bà T chưa có quyết định thuận tình ly hôn. Bà T với ông H, bà N không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 07/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Đ có nội dung: Ông H, bà N ủy quyền cho bà T được thay mặt ông H, bà N thực hiện tất cả các quyền của người sử dụng đất. Theo xác nhận của bà T và bà N, ông D thì giá chuyển nhượng thửa đất này là 620.000.000 đồng và bà T đã chuyển khoản cho bà N đủ số tiền này. Ngày 13/12/2021, bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất này của bà T có ông D ký tên người làm chứng. Giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng và bà L đã đặt cọc cho bà T 150.000.000 đồng vào ngày 13/12/2021. Sau đó bà L đi xem đất và thấy đất không có đường đi nên bà L không nhận chuyển nhượng đất này nữa và xin bà T lại tiền mà bà L đã đặt cọc cho bà T. Bà T đã trả lại tiền cọc cho bà L. Ông D thừa nhận tiền mà bà T bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất từ ông H, bà N là tài sản riêng của bà T.

Ngày 13/01/2022, bà T là người được ông H, bà N ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 500m, thửa số 1257, Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ cho ông Trần Văn D. Hợp đồng được công chứng số 565, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Phạm Trung D. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng.

Ông D khẳng định mục đích của hợp đồng là bà T tự nguyện chuyển nhượng thửa đất 1257 cho ông D. Theo bà T cho rằng, thửa đất 1257 không có đường đi và tin tưởng ông D nên bà T ký hợp đồng chuyển nhượng để ông D thực hiện thủ tục mở đường vào thửa đất. Bà T không có mục đích chuyển nhượng thửa đất này cho ông D nên không có việc ông D trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà T. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định hiện trạng thửa đất 1257 không có đường đi vào.

Ông Trần Văn D xác định đã T toán số tiền 100.000.000 đồng cho bà T nhưng không trực tiếp đưa tiền cho bà T mà trả cho bà Trần Thị G bởi vì: Bà T có thỏa thuận với bà G để nhận chuyển nhượng của bà G diện tích đất 3.542m² thuộc thửa 208, Tờ bản đồ 14 xã B, huyện X với giá 1.570.000.000 đồng nên bà T nhờ ông D đến làm hợp đồng đặt cọc cho bà G. Ngày 27/12/2021, ông D thay bà T ký hợp đồng

đặt cọc và đặt cọc cho bà G số tiền 200.000.000 đồng trong đó bà T chuyển khoản cho bà G 120.000.000 đồng; ông D giao cho bà G 80.000.000 đồng. Như vậy, trong tổng số tiền 100.000.000 đồng mà ông D phải T toán cho bà T để nhận chuyển nhượng thửa đất 1257 thì ông D đã trả 80.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng thì được khấu trừ vào khoản lợi nhuận công sức của ông D trong quá trình ông D và bà T còn chung sống và cùng làm ăn chung.

Bà T xác định có sự việc nhờ ông D ký hợp đồng để đặt cọc cho bà G số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc bà G chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 208, Tờ bản đồ số 14 xã B, huyện X, tỉnh BR – Vũng Tàu. Toàn bộ số tiền đặt cọc cho bà G 200.000.000 đồng đều là tiền của bà T gồm: Bà T đưa cho ông D 40.000.000 đồng tiền mặt, chuyển khoản cho ông D 44.000.000 đồng và bà T chuyển khoản cho bà G 120.000.000 đồng. Ông D, bà T đều cung cấp văn bản có tựa “Giấy xác nhận” do bà G ký ghi họ tên đều thể hiện là G có nhận tiền cọc 200.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị T, trong đó 120.000.000 đồng do bà T trực tiếp chuyển khoản cho bà G; số tiền 80.000.000 đồng thì bà G nhận từ ông Trần Văn D bằng tiền mặt, bà G không biết nguồn gốc số tiền này. Bà T cung cấp chứng từ bà T đã chuyển khoản cho ông D số tiền 44.000.000 đồng, ông D xác nhận có nhận của bà T số tiền 44.000.000 đồng. Xét thấy, việc bà T, ông D trả tiền đặt cọc cho bà G ngày 27/12/2021 là trước khi ông D, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1257 (13/01/2022). Ngoài ra, tại tin nhắn trao đổi giữa ông D và bà T ngày 11/02/2022 (BL 143), ông D có yêu cầu bà T trả lại cho ông D số tiền 44.000.000 đồng mà ông D mượn của ông A hôm đặt cọc đất ở B để ông D lo việc. Ngày 13/02/2022, bà T đã chuyển trả cho ông D số tiền 44.000.000 đồng (BL 142) được ông D thừa nhận. Như vậy, việc ông D cho rằng đã dùng tiền của ông D để thay bà T trả tiền đặt cọc cho bà G là không có căn cứ bởi vì: Ông D có trả cho bà G 80.000.000 đồng vào ngày 27/12/2021 nhưng đến ngày 11/02/2022 ông D nhắn tin đòi bà T trả cho ông D 44.000.000 đồng và ngày 13/02/2022, bà T đã chuyển khoản cho ông D 44.000.000 đồng; điều này chứng tỏ bà T cho rằng trong tổng số tiền 80.000.000 đồng mà ông D đặt cọc cho bà G là bà T đưa cho ông D 40.000.000 đồng tiền mặt và mượn của ông D 40.000.000 đồng và bà T đã trả cho ông D 44.000.000 đồng là hợp lý. Việc ông D cho rằng khoản tiền 44.000.000 đồng mà bà T chuyển khoản cho ông D là khoản tiền T toán cho việc khác chứ không liên quan đến số tiền mà ông D đặt cọc cho bà G nhưng ông D không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Như vậy, không có căn cứ để xác định là bà T đã nhận tiền của ông D để chuyển nhượng cho ông D thửa đất 1257, Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông D thừa nhận sau khi ký hợp đồng, bà T đã bàn giao toàn bộ hồ sơ liên quan đến thửa đất bao gồm bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất 1257 và bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2022 cho ông D nhưng sau đó, vì mâu thuẫn nên ông D trả lại cho bà T. Hơn nữa thửa đất này bà T nhận chuyển nhượng từ ông H, bà N với số tiền 620.000.000 đồng được ông D thừa nhận, sau đó bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L với giá 900.000.000 đồng có ông D ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc nên việc ông D cho rằng bà T chuyển nhượng cho ông D toàn bộ diện tích thửa đất này với giá thực 100.000.000 đồng là không hợp lý. Như vậy, việc bà T cho rằng bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số 1257, Tờ bản

đồ số 54 xã B, huyện Đ cho ông D là nhằm nhờ ông D liên hệ mở đường vào đất này vì đất này không có lối đi. Khi ông D liên hệ mở được lối đi thì sẽ chuyển nhượng đất này và trả lại cho bà T số tiền gốc là 620.000.000 đồng, trừ chi phí liên hệ mở đường còn lợi nhuận thì chia đôi cho ông D với bà T là có căn cứ. Bà T không có mục đích chuyển nhượng cho ông D thửa đất 1257 mà mục đích của bà T nhờ (thuê) ông D làm dịch vụ liên hệ mở đường vào thửa đất số 1257, Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ.

Tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định: “ Khi các bên xác lập giao dịch một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T theo ủy quyền của ông H, bà N với ông D đối với diện tích đất 500m², thửa số 1257, Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ, số công chứng 565, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2022 vô hiệu do giả tạo.

Đối với hợp đồng dịch vụ bằng miệng không thỏa thuận về thời hạn, giá dịch vụ, được xác lập giữa ông D với bà T về việc ông D liên hệ mở lối đi Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ để khi có đường đi vào thửa số 1257, giá trị đất tăng lên thì bà T, ông D cùng chia đôi lợi nhuận là hợp đồng bị ông D không thừa nhận có hợp đồng này nên hợp đồng này không thể thực hiện.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì tại Tòa án cấp sơ thẩm ông D không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nếu đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D. Tuy nhiên cần phải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố BR cho phù hợp với các quy định của pháp luật về nội dung và các tình tiết của vụ án.

[5] Về Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xử lý phù hợp và các đương sự không kháng cáo nên có hiệu lực thi hành.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D không được chấp nhận nhưng Bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39 227, 228, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố BR.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D về việc công nhận hợp đồng và buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D với ông Nguyễn T H và bà Võ Thị T N do bà Nguyễn Thị T đại diện theo ủy quyền ký đối với diện tích đất 500m², thửa số 1257, Tờ bản đồ số 54 xã B, huyện Đ, được công chứng số 565, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2022 tại Văn phòng Công chứng Phạm Trung D, tỉnh BR – Vũng Tàu vô hiệu.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và các chi phí tố tụng khác là 6.500.000đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng), ông D phải chịu toàn bộ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà ông D đã nộp. Ông D đã nộp xong.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn D phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004437 ngày 21/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BR.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004594 ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BR.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông D 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông D đã nộp theo Biên lai thu số 0005050 ngày 30/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BR, tỉnh BR – Vũng Tàu.

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 thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/7/2023).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh BR – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân TP BR;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- Chi cục THADS TP BR;
- TAND TP BR;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

Nguyễn Minh Châu