TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 43/2019/DS-PT
Ngày 03 tháng 5 năm 2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 4 và 03 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2018/TLPT-DS ngày 26-12-2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 26-10-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2019/QĐ-PT ngày 01-3-2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1947;

Địa chỉ: số 307/4 đường I, phường Q, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông Lê E, sinh năm 1970;

Địa chỉ: tổ 18, ấp Q, xã T, thị xã Q, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (theo Giấy ủy quyền lập ngày 10-5-2018) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thế B, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp T, phường M, thị xã Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: ông Lê M, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: 16/24A đường X, phường T, thành phố V (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1983 (có mặt) và ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: tổ 14, ấp B, phường M, thị xã Q, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D, bà C: luật sư Phạm L – Văn phòng luật sư V & Cộng Sự thuộc đoàn luật sư TPHCM. (có mặt).

3.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Bà Ngô Thị N, chức vụ: Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị H (tên gọi khác: S), sinh năm 1959; trú tại: khu phố T, tổ 8, số 154 đường T, phường Q, thị xã Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Thế B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12 tháng 02 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08-5-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn A và người đại diện hợp pháp cho ông A trình bày:

Ngày 02-11-2017, ông Trần Văn A có làm hợp đồng sang nhượng toàn bộ diện tích 690m^2 thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã X, huyện Z, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB của UBND huyện Z cấp ngày 11-4-2005) cho ông Nguyễn Thế B; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông A đã nhận cọc của ông B số tiền 70.000.000đồng, số tiền 180.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi ra công chứng sang tên trong hạn 01 tháng.

Đến ngày 30-11-2017, ông A và ông B đến Văn phòng Công chứng Chấn Phong làm thủ tục ủy quyền cho ông B được quyền định đoạt diện tích 690m^2 thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã X, huyện Z, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Việc ông A làm ủy quyền cho ông B cũng chỉ nhằm mục đích là đảm bảo cho mục đích chuyển nhượng.

Do ông B không có tiền thanh toán cho ông A, nên ông A không giao hợp đồng ủy quyền bản chính cho ông B, mà cho ông B trong 01 tháng thanh toán hết tiền thì sẽ giao hợp đồng ủy quyền cho ông B.

Vì đang nợ tiền của bà Nguyễn Thị H (bà S) nên ông A giao hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 cho bà S giữ tại Văn phòng công chứng.

Vào đầu tháng 02 năm 2018, lợi dụng lúc ông A về quê Quảng Nam, không có mặt tại địa phương, ông B đã đến nhà bà H yêu cầu lấy hợp đồng ủy quyền. Lúc ông B lấy hợp đồng ủy quyền từ bà H thì không có sự đồng ý của ông A. Sau đó, ông A khởi kiện ra Tòa án thì phát hiện ông B đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 129, tờ bản đồ số 03, có diện tích 690 m^2 tọa lạc tại xã X, huyện Z, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn D.

Ông Trần Văn A xét thấy ông B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 giữa ông A và ông Nguyễn Thế B bị vô hiệu do giả tạo;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với vợ chồng bà C và ông D vào ngày 05-02-2018 do vô hiệu;

- Hủy nội dung xác nhận thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z (Nay là thị xã Q) từ ông A cho vợ chồng ông D, bà C vào ngày 15-3-2018;

- Hủy hợp đồng sang nhượng đất ngày 02-11-2017 do ông B (bên mua) đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán; ông A tự nguyện trả lại tiền đặt cọc 70.000.000 đồng cho ông B.

Tại đơn tường trình ngày 11-5-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Thế B và người đại diện hợp pháp cho ông B trình bày:

Ngày 02-11-2017, ông Nguyễn Thế B có ký hợp đồng sang nhượng đất với ông Trần Văn A, theo đó, ông B nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn A diện tích đất 690 m^2 thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã X, huyện Z, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông B đã giao tiền đặt cọc cho ông A số tiền 70.000.000 đồng.

Đến ngày 30-11-2017, ông B và ông A đến Văn phòng công chứng Chấn Phong làm thủ tục ủy quyền, ông A ủy quyền cho ông B được toàn quyền quyết định mua bán chuyển nhượng, thế chấp và định đoạt thửa đất trên.

Đến ngày 05-02-2018 tại văn phòng công chứng Z ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị C và các bên đã thực hiện thủ tục sang tên thửa đất cho bên mua là bà C, ông D được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z xác nhận ngày 15-3-2018.

Đến nay, ông B chưa thanh toán hết tiền cho ông A, vì lý do nhiều lần ông B liên hệ với ông A để trả tiền nhưng không được, thậm chí có lần ông A còn đề nghị ông B thanh toán tiền cho cô H. Vì vậy, ông B và bà H đã viết giấy nợ và ông B cũng đã thế chấp bìa đỏ gia đình mình cho bà H.

Cho đến thời điểm hiện tại giữa ông B và ông A chỉ còn tồn tại một hợp đồng ủy quyền ký ngày 30-11-2017 là có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho ông B cho rằng: Giữa ông A và ông B không còn liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất và cũng không còn nghĩa vụ gì đối với nhau. Vì khoản nợ 180.000.000đồng của ông B phát sinh từ hợp đồng sang nhượng đất ngày 02-11-2017 đã được ông A yêu cầu ông B trả nợ thay cho khoản nợ của bà S (tức bà Nguyễn Thị H). Điều này thể hiện ở việc ông B đã dùng bìa đỏ của gia đình mình đưa cho bà S giữ. Do đó, chỉ có bà S mới có quyền khởi kiện ông B về khoản tiền 180.000.000đồng. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông A, thì ông B không chấp nhận và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông A.

Tại bản tự khai ngày 16-5-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án,người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ngày 05-02-2018 vợ chồng ông D, bà C có nhận quyền sử dụng đất diện tích 690 m^2 thuộc thửa 129, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã X, huyện Z, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu của ông Trần Văn A (do ông Nguyễn Thế B đại diện ủy quyền

xác lập giao dịch). Khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông D xác nhận: chỉ thực hiện và thỏa thuận với ông B, không biết ông A là ai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D với ông B tại Văn phòng công chứng Chấn Phong là hợp pháp; giá chuyển nhượng 610.000.000 đồng (nhưng giá trị ghi trên hợp đồng là 60.000.000 đồng; các bên đã thanh toán hết tiền cho nhau. Vợ chồng bà C, ông D đã được đứng tên thửa đất có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q ngày 15-3-2018.

Nay, qua yêu cầu khởi kiện của ông A, thì vợ chồng ông D không chấp nhận và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên đã ký kết ngày 05-02-2018; vợ chồng ông D không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng với ông B trong trường hợp bị vô hiệu trong vụ án này.

Tại Công văn số 870/TTr – CNVPĐK ngày 04-9-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án,người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q trình bày:

Ngày 26-02-2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Z (nay là thị xã Q) có tiếp nhận hồ sơ chỉnh lý biến động đất đai của ông Trần Văn A sang tên cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã X, thị xã Q. Hồ sơ đăng ký biến động gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB của UBND huyện Z cấp cho ông Nguyễn Văn Biết và bà Nguyễn Thị Hương ngày 11-4-2005. Ngày 18-10-2006, đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trần Văn A được Văn phòng xác nhận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A (do ông Nguyễn Thế B làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 664 ngày 30-11-2017 tại Văn phòng công chứng Chấn Phong) với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị C.

Sau khi xem xét hồ sơ đăng ký biến động, xét thấy hồ sơ hợp lệ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã xác nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB về việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị C ngày 15-3-2018.

Như vậy, việc xác nhận chỉnh lý biến động từ ông Trần Văn A sang tên ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C là đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 11-5-2018, người làm chứng: bà Nguyễn Thị H (tên gọi khác là S) trình bày:

Vì ông A còn nợ tiền bà H, nên khi nghe tin ông A ký chuyển nhượng đất tại Văn phòng công chứng Chấn Phong thì bà H tới Văn phòng để lấy tiền. Tuy nhiên khi ra tới nơi, ông A chưa nhận được tiền của ông B nên ông A đã đưa Hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 cho bà H giữ ngay tại phòng công chứng. Trong 01 tháng, ông A nhận được tiền từ ông B thì sẽ giao trả cho bà H và bà H giao trả hợp đồng ủy quyền cho ông A.

Đầu tháng 02 năm 2018, ông Nguyễn Thế B lên nhà bà H nói: "Cho ông B nhận lại hợp đồng ủy quyền mà bà H đang giữ"; thì bà H có điện thoại cho ông A về việc này, thì ông A bảo bà H: "Khi nào B trả đủ tiền mua đất thì mới giao hợp đồng ủy quyền". Sau đó, bà H có nói lại với B thì B nói: "Cho B nhận lại hợp đồng ủy quyền, nhờ bà H làm chứng trong 01 tháng thì ông B sẽ trả đủ

tiền cho ông A", để làm tin ông B đưa cho bà H 01 bìa đỏ mang tên ông B và bà Khương Thị Ninh và bảo với bà H: "Nếu quá 01 tháng mà không trả được thì hai người sẽ tự giải quyết trả đất lại cho ông A". Bà H nghĩ là ông A và ông B đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng đất, nên bà H mới cầm bìa đỏ của ông B đưa và giao lại hợp đồng ủy quyền cho ông B, mục đích là trong vòng 01 tháng sẽ nhận được tiền từ ông A. Nhưng đến nay, bà H cũng chưa nhận được khoản tiền nào từ ông A.

Tại phiên tòa, bà H xác nhận: Giữa bà H, ông A và ông B chưa khi nào có thỏa thuận rằng ông B sẽ là người trả tiền thay cho ông A đối với khoản nợ của ông A với bà H. Việc bà H cầm bìa đỏ của ông B là do tin tưởng ông B và tạo điều kiện cho ông B trả được tiền cho ông A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 26-10-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Q: Áp dụng: Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 138, Điều 358, Điều 423 Bộ luật dân sự 2015; Điều 107, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn A về việc: "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

1. Hủy hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B do bị vô hiệu;

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế B với vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn D vào ngày 05-02-2018 do bị vô hiệu.

3. Kiến nghị tới Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Q chỉnh lý, điều chỉnh để hủy nội dung xác nhận sang tên của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai từ ông Trần Văn A sang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C vào ngày 15-3-2018, thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB của UBND huyện Z đứng tên ông Trần Văn A.

4. Hủy hợp đồng sang nhượng ngày 02-11-2017 giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B do bên mua đã vi phạm hợp đồng (vi phạm nghĩa vụ thanh toán).

5. Ghi nhận: Ông Trần Văn A tự nguyện trả lại tiền đặt cọc 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) cho ông Nguyễn Thế B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05-11-2018 bị đơn ông Nguyễn Thế B có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2018 giữa ông B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C.

Ngày 09-11-2018 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không hủy hợp đồng ủy

quyền ngày 30-11-2017 giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B; không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2018 giữa ông B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến luật sư: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà C; áp dụng khoản 2,3 Điều 133 Bộ luật dân sự công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2018 giữa ông Trần Văn A (do ông B làm đại diện theo ủy quyền) và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông B và ông D bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư, kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C gửi trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 26-10-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Q theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì sự vắng mặt của các đương sự không ảnh D tới việc xét xử vụ án, nên xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Trần Văn A khởi kiện ông Nguyễn Thế B yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bị đơn có địa chỉ tại thị xã Q. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Q giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C đều yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 giữa ông A và ông B; công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 05-02-2018 giữa ông B và ông D, bà C.

Căn cứ vào các chứng từ, tài liệu có trong hồ sơ Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 02-11-2017 ông A và ông B ký kết hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy tay, hai bên đều thừa nhận, theo đó ông A chuyển nhượng cho ông B 690m2 đất tại Mỹ Xuân, Z với giá 250.000.000đ, ông B đã giao 70.000.000đ tiền đặt cọc (bút lục 08), để thực hiện hợp đồng sang nhượng trên hai bên đã làm hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 có chứng thực của Văn phòng Công chứng Chấn Phong với nội dung: "Bên A (ông A) ủy quyền cho bên B (ông B) được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên A được quản lý, sử dụng, lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng cho thuê, hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp ……. đối với quyền sử dụng đất của bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB do UBND huyện Z cấp cho ông A ngày 11-4-2005….; thời hạn ủy quyền 20 năm hoặc hợp đồng hết hiệu lực theo quy định của pháp luật…." (bút lục 15,16), do ông B chưa thanh toán hết số tiền 180.000.000đ nên ông A chưa giao bản chính giấy ủy quyền cho ông B và ông A gởi lại cho bà H giử giùm khi nào ông B thanh toán hết cho ông A thì bà H mới giao giấy ủy quyền cho ông B, do đó mục đích của giấy ủy quyền là nhằm đảm bảo cho việc thanh toán tiền để thực hiện cho việc chuyển nhượng đất giữa ông A và ông B; Vì vậy có đủ căn cứ xác định việc sang nhượng đất ngày 02-11-2017 giữa ông A và ông B là thật, còn hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 giữa ông A và ông B là giao dịch một cách giả tạo nhằm che giấu việc sang nhượng đất nên hợp đồng ủy quyền trên là vô hiệu theo quy định tại điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng ủy quyền trên vô hiệu là có căn cứ. Như vậy kháng cáo của ông Nguyễn Thế B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C đối với phần này là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2018 giữa ông B và ông D, bà C.

Ngày 05-02-2018 ông B chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 129 tờ bản đồ số 3, diện tích 611m2 tại xã X, huyện Z, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho vợ chồng ông D, bà C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2018 có chứng thực của Văn phòng công chứng Z (bút lục 11,12,13), hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và đã giao nhận xong tiền và đất, ông D bà C đã đăng ký và ngày 15-3-2018 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Z chỉnh lý sang tên ông D, bà C. Tại Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai; theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai thì việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông B và vợ chồng ông D, bà C đã có hiệu lực pháp luật. Đồng thời ông D bà C nhận chuyển nhượng tài sản trên đã tuân thủ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập sang tên ông D, bà C nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2018 giữa ông B và ông D, bà C không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 điều 133 Bộ luật dân sự 2015 đối với người thứ ba ngay tình. Do đó kháng cáo của ông B, ông D, bà C là có căn cứ, cấp sơ thẩm hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2018 giữa ông B và ông D, C là chưa đúng quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 3 điều 133 Bộ luật dân sự thì ông A không có quyền đòi lại quyền sử dụng đất thửa số 129 tờ bản đồ số 3, diện tích 611m^2 tại xã X, huyện Z, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu từ ông D, bà C.

Như đã phân tích ở trên hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 giữa ông A và ông B vô hiệu do giả tạo, giao dịch thật sự là hợp đồng sang nhượng ngày 02-11-2017 đã được hai bên thừa nhận. Hợp đồng sang nhượng ngày 02-11-2017 bằng giấy tay giữa ông A và ông B chưa có chứng thực là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông B đặt cọc được 70.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng sang nhượng ngày 02-11-2017 giữa ông A và ông B, không ai kháng cáo phần này.

Tại hợp đồng sang nhượng ngày 02-11-2017 hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán "Bên mua (bên B) đưa trước số tiền cọc là 70.000.000đ; bên bán (bên A) làm giấy sang nhượng mua bán có phòng công chứng chứng nhận thì bên mua trả hết số tiền còn lại. Khi nào bên A làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bên B giao đủ hết số tiền còn lại cho bên A tại phòng công chứng". Ngày 30-11-2017 tại phòng công chứng Chấn Phong hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà làm hợp đồng ủy quyền, theo xác nhận của phía ông A và ông B tại phiên tòa sơ thẩm thì sau 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 thì ông B thanh toán hết tiền cho ông A thì ông A mới giao bản chính hợp đồng ủy quyền cho ông B; sau đó ông A giao các bản chính hợp đồng ủy quyền cho bà H giữ không giao cho ông B mục đích là khi nào ông B giao đủ 180.000.000đ còn lại thì bà H mới giao hợp đồng ủy quyền cho ông B. Như vậy bà H giữ hợp đồng ủy quyền nhằm để ông B có trách nhiệm thanh toán 180.000.000đ tiền mua bán đất còn nợ lại; tại giấy biên nhận ngày 02-02-2018 (bút lục 37) do bà H viết có nội dung: Bà H có nhận của ông B 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B, bà Ninh; lý do bà H giữ giấy ủy quyền của ông Trần Văn A và ông B mua bán đất với nhau và nay ông B cần lấy bản ủy quyền nhưng ông A đi xa ở Miền Trung nên ông A có nhờ bà đưa bản hợp đồng ủy quyền cho ông B và giữ dùm cuốn sổ quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Thế B và Khương Thị Ninh để làm tin vì ông B còn nợ lại ông A số tiền mua bán đất là 187.000.000đ và ông B hẹn trong vòng 01 tháng sẽ trả đủ số tiền nói trên cho ông A….", do đó có căn cứ xác định bà H giao bản chính hợp đồng ủy quyền cho ông B được sự đồng ý của ông A, mục đích là để ông B trả tiền; Sau khi có hợp đồng ủy quyền ông B chuyển nhượng cho ông D, bà C; Ông B nhiều lần liên hệ để trả tiền cho ông A nhưng không gặp, tính đến nay ông B chưa thanh toán số tiền 180.000.000đ cho ông A nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Đối với số tiền chuyển nhượng giữa ông B và ông D, bà C tại phiên tòa ông D, bà C cho rằng đã mua với giá 610.000.000đ đã giao hết số tiền trên nhưng không có chứng từ, tài liệu chứng minh; còn đại diện theo ủy quyền của ông B chỉ thừa nhận nhận có 300.000.000đ, hai bên thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông D, bà C đã thanh toán xong nên không có tranh chấp với nhau số tiền thanh toán.

Ông B đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ chậm trả tiền cho ông A thì phải chịu hậu quả pháp lý là phải chịu lãi suất quá hạn, theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 lãi suất trong hạn tối đa không quá 20%/năm và lãi suất quá hạn không quá là 30%/năm, do đó cần áp dụng mức lãi suất cao nhất.

Lãi trong hạn tính từ ngày 30-11-2017 đến ngày ông B hẹn trong vòng 01 tháng sẽ thanh toán hết tiền cho ông A là ngày 30-12-2017;

Lãi suất quá hạn tính từ ngày 31-12-2017 đến ngày tuyên án phúc thẩm ngày 03-5-2019.

Tiền lãi được tính như sau:

- Lãi trong hạn: từ ngày 30-11-2017 đến 30-12-2017 là 01 tháng; 180.000.000đ x 20%/năm x 01 tháng = 3.000.000đ;

- Lãi quá hạn: từ ngày 31-12-2017 đến ngày 03-5-2019 là 16 tháng 03 ngày = 180.000.000đ x 30%/năm x 16 tháng 03 ngày = 72.450.000đ.

Tổng cộng tiền lãi là 75.450.000đ.

Như vậy tổng số tiền ông B phải thanh toán cho ông A là 255.450.000đ.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên đây, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thế B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C; sửa bản án sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 26-10-2018 của Tóa án nhân dân thị xã Q.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông A chịu 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận; ông B chịu 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của ông A được chấp nhận; ông B phải chịu án phí có giá ngạch 255.450.000đ x 5% = 12.772.500đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thế B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo ông Nguyễn Thế B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 41/12018/DS-ST ngày 26-10-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Q, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Áp dụng: Các Điều 124, 131, 133, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 95, 188 của Luật đất đai; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, của Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A đối với ông Nguyễn Thế B, về việc "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

1. Hợp đồng ủy quyền ngày 30-11-2017 giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B vô hiệu do giả tạo;

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế B với vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Văn D vào ngày 05-02-2018 có hiệu lực pháp luật.

3. Hủy hợp đồng sang nhượng ngày 02-11-2017 giữa ông Trần Văn A và ông Nguyễn Thế B.

4. Ông Nguyễn Thế B có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn A số tiền 255.450.000đ (hai trăm năm mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng: ông Trần Văn A tự nguyện nộp, đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông A phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000684 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z (nay là thị xã Q) ngày 15-3-2018, ông A đã nộp xong.

- Ông B phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí không có giá ngạch và 12.772.500đ (mười hai triệu, bảy trăm bảy mươi hai ngàn, năm trăm đồng) án phí có giá ngạch; tổng cộng 13.072.500đ (mười ba triệu, không trăm bảy mươi hai ngàn, năm trăm đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thế B và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C không phải chịu.

Hoàn trả cho ông B 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0005437 ngày 13-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Q; hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị C 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0005434 ngày 09-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Q.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 03-5-2019).

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;

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

- TAND thị xã Q;
- VKSND thị xã Q;
- Chi cục THADS thị xã Q;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu