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: 108/2023/DS-PT
Ngày: 14/7/2023
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 BÀ RỊA-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 Xuân Long

Ông Trương Văn Tâm

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

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu* tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 14/7/2023, 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 103/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 01/2023/TB-TA ngày 04 tháng 01 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2023/QĐ-PT ngày 24/02/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 42/2023/TB-TA ngày 17/4/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 83/2023/QĐ-PT ngày 17/5/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 84/2023/TB-TA ngày 13/6/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1972; Địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Thế K, sinh năm 1975; Địa chỉ: Phường 10, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo giấy ủy quyền ngày 28/12/2022. (Ông K có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1971; Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1975; Nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu; Địa chỉ: Tổ 1 ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (vắng mặt).

3.3. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1984 và ông Trần Văn Q, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Bà L có mặt, ông Q vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông Q: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975. Địa chỉ: phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(Theo giấy ủy quyền ngày 08/11/2021, ngày 20/9/2019). (vắng mặt)

3.4. Ông Huỳnh Sơn T1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1957; Cùng địa chỉ: Tổ 2 ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà P: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975. Theo giấy ủy quyền ngày 09/12/2019). (vắng mặt)

3.5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Hùng P1 – Giám đốc. (Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Lê Hà M - Chức vụ: Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. (Giấy ủy quyền số 1628/GUQ-CNVPĐK ngày 03/11/2021) (vắng mặt)

3.6. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm L (Trước đây là Văn phòng công chứng Trần Thị L, Văn phòng Công chứng P).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Duy L2- Trưởng văn phòng công chứng. (Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh B trình bày:

Ngày 14/12/2009, ông Nguyễn Ngọc S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn M và bà Đỗ Thị N, bằng giấy tay (Giấy sang nhượng đất ngày 14/12/2009), thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L; có diện tích 3.945m^2, với giá 157.800.000 đồng. Ông M, bà N đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông S sử dụng. Vào thời điểm ông S nhận chuyển nhượng thì đất này ông M, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ). Do ông M, bà N đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông S với ông M, bà N chưa ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và chưa làm được thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S. Ông S đã nhiều lần yêu cầu ông M, bà N làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất nhưng ông M, bà N đưa ra nhiều lý do để trì hoãn. Ông S đã làm đơn gửi UBND xã T, huyện L để yêu cầu UBND xã T giải quyết. Ngày 19/4/2018,

UBND xã T lập biên bản hòa giải, có sự tham gia của bà Trần Thị Mỹ L là đại diện theo ủy quyền của Công ty KT, có vợ chồng ông Trần Văn M và bà Đỗ Thị N. Tại buổi hòa giải, ông M, bà N thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho ông S diện tích đất 3.945m^2, thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L với giá 157.800.000 đồng và ông M, bà N đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất này. Ông M, bà N và ông S thống nhất là trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 20/4/2018, ông M, bà N sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông S. Tuy nhiên, đến hạn thì ông M đã không thực hiện cam kết, tự ý làm giấy ủy quyền cho ông Lê Văn T được chuyển nhượng đất. Sau đó, ông Lê Văn T chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P tại Văn phòng Công chứng P vào ngày 04/5/2018. Ngày 22/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L sang tên cho ông T1, bà P là vi phạm Điều 188 Luật đất đai. Ông Trần Văn M, ông Lê Văn T tham gia hòa giải, ông M thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho ông S nhưng ông M vẫn đứng ủy quyền cho ông T để chuyển nhượng đất cho ông T1, bà P. Sau đó, ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P ủy quyền cho ông Lê Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và ông Lê Văn T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Mỹ L và ông Trần Văn Q. Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N với ông Lê Văn T ngày 27/4/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N (Do ông Lê Văn T đại diện ký hợp đồng) với ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P ngày 04/5/2018. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn T ngày 30/8/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P (Do ông Lê Văn T làm đại diện ký hợp đồng) với ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Mỹ L ngày 10/7/2019 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L (Đo vẽ thực tế là 3.347,2m^2 theo sơ đồ vị trí ngày 22/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

- Tuyên hủy phần chỉnh lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 04/6/2015 mà UBND huyện L cấp cho ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N.

- Công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 14/12/2009 giữa ông Nguyễn Ngọc S với ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L có hiệu lực pháp luật.

2. Bị đơn là ông Trần Văn M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị N:

Theo xác minh tại địa phương nơi ông M, bà N sinh sống, có hộ khẩu thường trú tại số 138, đường số 5, ấp P, xã T, huyện L thì ông M, bà N đã bỏ địa phương đi nơi khác, không còn sinh sống tại địa phương. Tòa án đã niêm yết thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Tuy nhiên, đến nay ông M và bà N không có mặt tại Tòa án và không ai cung cấp được địa chỉ

nơi cư trú mới của ông M và bà N. Do vậy, Tòa án không lấy được lời khai của ông M, bà N.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

3.1. Theo bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà P là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 22/5/2018, ông T1, bà P nhận chuyển nhượng đất của ông M, bà N đối với thửa 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, diện tích 4.000m^2. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông T1, bà P đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh biến động ngày 22/5/2018 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 04/6/2015 mà UBND huyện L cấp cho ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N sang tên cho ông T1, bà P. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 30/8/2018, ông T1, bà P ủy quyền cho ông T được quản lý, sử dụng và chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Ngày 10/7/2019, ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà P chuyển nhượng đất này cho bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Văn Q. Thủ tục chuyển nhượng đất đã thực hiện xong nên mọi quyền và nghĩa vụ của ông T1, bà P liên quan đến thửa đất trên đã chấm dứt. Ông T1, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

3.2 Theo biên bản ghi lời khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa, bà Trần Thị Mỹ L, ông Trần Văn Q và người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông Q là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 10/7/2019, vợ chồng bà L, ông Q ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P (Do ông Lê Văn T, là người đại diện theo ủy quyền ký) đối với thửa đất 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L và đã được công chứng tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Ria-Vũng Tàu. Hiện nay bà L, ông Q chưa thực hiện xong thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng là do bị ngăn chặn. Bà L, ông Q không có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông M, bà N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông Q với ông T1, bà P đã được công chứng, các bên có năng lực hành vi, việc chuyển nhượng là tự nguyện, quyền sử dụng đất không bị kê biên, cấm dịch chuyển. Vì vậy, bà L, ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

3.3. Theo bản tự khai ngày 06/3/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng, ông Lê Văn T trình bày:

Ngày 27/4/2018, ông T được ông M, bà N ủy quyền để chuyển nhượng thửa đất 24, bản đồ 19 xã T, huyện L. Sau khi được ủy quyền thì ông T đã chuyển nhượng đất này cho ông T1, bà P. Ngày 22/5/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/12/2009 giữa ông M, bà N với ông S lập bằng giấy viết tay là không đúng theo trình tự, thủ tục của pháp luật. Các

hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn T ký kết là không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật, ông S không phải là một bên tham gia vào các hợp đồng này. Do vậy, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

3.4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L do ông Ngô Lê Hà M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L nhận hồ sơ chuyển nhượng thửa đất 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L giữa vợ chồng ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P với vợ chồng ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N (do ông Lê Văn T đại diện ủy quyền chuyển nhượng). Tại thời điểm nhận hồ sơ chuyển nhượng thì không có đơn yêu cầu ngăn chặn của bất kỳ ai và kể cả UBND xã T cũng không có ý kiến gì. Hồ sơ hợp lệ nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận điều chỉnh biến động sang tên quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P vào ngày 22/5/2018. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L không đồng ý hủy phần chỉnh lý ngày 22/5/2018.

3.5. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm L trình bày:

Văn Phòng công chứng P (đã đổi tên thành Văn phòng Công chứng Trần Thị L và nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm L) đã công chứng hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L. Tại thời điểm công chứng thì đối tượng là quyền sử dụng đất không bị ngăn chặn, không phải là đối tượng cấm giao dịch. Trình tự, thủ tục công chứng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 18/5/2022, Tòa án nhân dân huyện L quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S về việc yêu cầu:

- Vô hiệu: Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N với ông Lê Văn T ngày 27/4/2018 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N với ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P ngày 04/5/2018; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn T ngày 30/8/2018. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P với ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Mỹ L ngày 10/7/2019 các Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng P và Hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác nhận ngày 22/5/2018 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 4/6/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 14/12/2009 giữa ông Nguyễn Ngọc S với ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Tuyên vô hiệu Giấy sang nhượng đất ngày 14/12/2009 giữa ông Nguyễn Ngọc S với ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N về thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Buộc ông Trần Văn M và bà Đỗ Thị N hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc S số tiền đã nhận là 157.000.000đ (Một trăm năm mươi bảy triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Ngọc S hoàn trả cho ông Trần Văn M và bà Đỗ Thị N thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L (diện tích thực tế là 3.347,2m^2 theo sơ đồ vị trí ngày 22/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

5. Ngày 31/5/2022, Tòa án nhân dân huyện L nhận được đơn kháng cáo đề ngày 31/5/2022 của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, trong thời gian nghị án kéo dài, bà Trần Thị Mỹ L cung cấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đơn trình bày của ông Nguyễn Nhật B, bà Trần Thị C, bà Trần Thị Thúy N, bà Mã Thị Thu H, ông Phạm Hữu P. Bà Trần Thị Thúy N, bà Mã Thị Thu H, ông Phạm Hữu P có mặt tại phiên tòa.

6. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – 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 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N theo Giấy sang nhượng đất ngày 14/12/2009 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N với ông Lê Văn T lập ngày 27/4/2018 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L vô hiệu;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N do ông Lê Văn T làm người được ủy quyền với ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P ngày 04/5/2018 vô hiệu.

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn T ngày 30/8/2018 vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P do ông Lê Văn T là người được ủy quyền với ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Mỹ L lập ngày 10/7/2019 vô hiệu.

- Hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 4/6/2015 do UBND huyện L cấp

cho ông M, bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên ông T1, bà P ngày 22/5/2018 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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 Nguyễn Ngọc S 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 S đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đơn kháng cáo của Sáng hợp lệ.

[2]. Ông Nguyễn Ngọc S khởi kiện ông Trần Văn M để yêu cầu công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 14/12/2009 giữa ông Nguyễn Ngọc S với ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L có hiệu lực pháp luật. Ông S còn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N với ông Lê Văn T ngày 27/4/2018 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N với ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P ngày 04/5/2018; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn T ngày 30/8/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P với ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Mỹ L ngày 10/7/2019. Các Hợp đồng này đều được công chứng tại Văn phòng công chứng P. Ông S còn yêu cầu Hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 04/6/2015 mà UBND huyện L cấp cho ông M, bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên ông T1, bà P ngày 22/5/2018 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện L và bị đơn cư trú tại huyện L. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện L thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3]. Ông Trần Văn M là bị đơn và bà Đỗ Thị N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được Tòa án niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ theo đúng địa chỉ của ông M, bà N ghi trong Giấy sang nhượng đất giữa ông S với ông M, bà N lập ngày 14/12/2009. Theo xác minh của Tòa án nhân dân huyện L tại Công An xã T, huyện L thì ông M, bà N đã chuyển đi nơi khác nhưng không báo cho chính quyền địa phương biết nên ông M, bà N thuộc trường hợp cố tình che giấu địa chỉ. Ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P, ông Trần Văn Q đều vắng mặt nhưng ông T1, bà P, ông Q đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H. Ông H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Ông Ngô Lê Hà M là người đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm L có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông M, bà N, ông T1, bà P, ông Q, ông H, ông M, ông L là phù hợp với các quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N được UBND huyện L cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đối với các thửa đất sau:

- Sổ đỏ số R 557523 ngày 12/10/2000 với tổng diện tích 25.022m^2 trong đó: Diện tích 1.301m^2 (300m^2 đất ở, 1001m^2 đất quả) thuộc thửa 36, Tờ bản đồ 05 xã T; diện tích 1.310m^2 thuộc thửa 43, Tờ bản đồ số 05 xã T; diện tích 12.752m^2 thuộc thửa 208, Tờ bản đồ 16 xã T; diện tích 3.264m^2 thuộc thửa 245, Tờ bản đồ 16 xã T; diện tích 3.945m^2 thửa 24, Tờ bản đồ số 19 xã T; diện tích 2.450m^2 thuộc thửa 59, Tờ bản đồ 19 xã T.

Ngày 04/6/2015, ông M, bà N được UBND huyện L tách sổ đỏ này thành các sổ đỏ sau: Sổ đỏ số CA 075968 với diện tích 3.263m^2 thuộc thửa 245, Tờ bản đồ 16 xã T, huyện L; sổ đỏ số 075969, diện tích 12.771m^2, thửa 208, Tờ bản đồ 16 xã T, huyện L; Sổ đỏ số CA 075978, diện tích 4.000m^2, thửa 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L; Diện tích còn lại thuộc các thửa 36, 43, Tờ bản đồ 05 xã T, huyện L và thửa 59, Tờ bản đồ 59, xã T, huyện L thì vẫn chưa tách ra khỏi sổ đỏ số R 557523 ngày 12/10/2000 mà UBND huyện L cấp cho ông M, bà N.

- Sổ đỏ số AĐ 739756 ngày 09/02/2007, diện tích 178m^2 thuộc thửa 258, Tờ bản đồ 16 xã T, huyện L.

Ngày 14/12/2009, ông M, bà N lập giấy tay sang nhượng đất cho ông S diện tích đất 3.945m^2, thửa 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L với giá 157.800.000 đồng. Ông S đã giao tiền cho ông M, bà N 157.800.000 đồng và ông M, bà N đã giao đất cho ông S sử dụng nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định của pháp luật. Nội dung chuyển nhượng này được ông M, bà N và ông S xác nhận tại Biên bản hòa giải ngày 19/4/2018 của UBND xã T, huyện L.

Ngày 17/01/2014, ông M, bà N với Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại KT (Công ty KT) ký hợp đồng đặt cọc số 01/2014/HĐĐC.KT (Công ty KT không cung cấp hợp đồng đặt cọc này). Vào thời điểm này ông T là người đại điện theo pháp luật của Công ty TNHH Dịch vụ và Thương Mại KT. Theo hợp đồng này thì ông M, bà N chuyển nhượng cho Công ty KT thửa đất số 258, Tờ bản đồ 16 xã T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số AĐ 739756 và các thửa đất 208, 205, 24, 59 thuộc xã L; đất này đã được cấp sổ đỏ số R 2557523; tổng diện tích 23.019m^2 với giá là 1.500.000.000 đồng. Công ty KT đã thanh toán cho ông M, bà N 1.160.000.000 đồng.

[5]. Tại Biên bản hòa giải ngày 19/4/2018 của UBND xã T, huyện L với sự tham gia của bà Trần Thị Mỹ L là người đại diện theo ủy quyền của Công ty KT; ông Nguyễn Ngọc S, ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N. Nội dung hòa giải theo đơn khiếu nại của ông Lê Văn T và ông Nguyễn Ngọc S về việc ông Trần Văn M, bà

Đỗ Thị N không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty KT và ông Nguyễn Ngọc S theo thỏa thuận. Tại biên bản hòa giải này ông M thừa nhận là vào năm 2009, ông M chuyển nhượng cho ông S thửa đất 24, Tờ bản đồ số 19 xã T với số tiền 157.000.000 đồng. Ông M đã nhận đủ tiền nhưng do đất nằm trong khu quy hoạch nên ông M chưa làm được thủ tục chuyển nhượng, sang tên đất cho ông S. Năm 2010, ông M chuyển nhượng cho Công ty KT các thửa đất 258, Tờ bản đồ 16 xã T và các thửa đất 208, 205, Tờ bản đồ 16; thửa 59, Tờ bản đồ 19 xã T với giá 1.500.000.000 đồng. Công ty KT đã trả tiền cho ông M nhiều lần với số tiền 1.130.000.000 đồng. Do ông M, bà N đang thế chấp sổ đỏ để vay vốn nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho Công ty KT được. Nay ông M, bà N xin thời gian 01 năm để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông S và thời gian 03 năm để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho Công ty KT.

Bà Trần Thị Mỹ L xác định trong Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty KT với ông M, bà N thì ông M, bà N có chuyển nhượng cho Công ty KT thửa đất 24, Tờ bản đồ số 19 xã T. Nay nếu ông M, bà N không tiếp tục chuyển nhượng cho thửa 24, Tờ bản đồ số 19 cho Công ty KT thì Công ty KT trừ tiền trong tổng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Công ty KT phải trả cho ông M, bà N. Bà L yêu cầu ông M, bà N phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty KT theo đúng quy định của pháp luật hoặc ông M, bà N phải hoàn lại tiền đã nhận cho Công ty KT.

Ông S và ông M thống nhất là trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 20/4/2018 thì ông M, bà N phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất 24, Tờ bản đồ số 19 xã T cho ông S.

Như vậy, Ông M, bà N thừa nhận và bà L tham gia phiên hòa giải này nên bà L biết rõ thửa đất 24, Tờ bản đồ số 19 xã T, huyện L thì ông M, bà N đã chuyển nhượng cho ông S vào năm 2009; ông S đã trả đủ tiền cho ông M, bà N và ông M, bà N đã giao đất cho ông S sử dụng từ năm 2009. Ông M, bà N không thừa nhận đã chuyển nhượng cho Công ty KT thửa đất 24 tờ bản đồ số 19 xã T, huyện L. Bà L là người đại diện theo ủy quyền của Công ty KT do ông Lê Văn T là người đại diện theo pháp luật nên ông T cũng phải biết việc ông M, bà N đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông S.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự quy định: *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.*

Việc ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M, bà N nhưng chỉ làm hợp đồng bằng văn bản mà không công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 107 của Luật đất đai 2003; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 nhưng ông S đã hoàn thành 100% nghĩa vụ của hợp đồng và ông M, bà N đã giao đất chuyển nhượng cho ông S sử dụng từ

năm 2009 đến nay. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N với ông S được lập ngày 14/12/2009 và được xác định lại tại Biên bản hòa giải ngày 19/4/2018 của UBND xã T, huyện L đối với tích đất 3.945m^2, thửa 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L là có hiệu lực.

[6]. Tại Biên bản hòa giải ngày 19/4/2018 của UBND xã T, huyện L thì ông M, bà N hứa trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 20/4/2018 thì ông M, bà N làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông S thửa đất 24, Tờ bản đồ số 19 xã T, huyện L nhưng đến ngày 27/4/2018 (trong thời gian một tuần) thì ông M, bà N ký hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Văn T tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nội dung của hợp đồng ủy quyền này là: Ông M, bà N giao cho ông T được quyền sử dụng, quản lý và chuyển nhượng các thửa đất 245, 24, 208, Tờ bản đồ 16 xã T, huyện L. Ông M, bà N đã chuyển nhượng thửa đất 24, tờ bản đồ số 19 xã T cho ông S thì ông T biết rõ nhưng ông M, bà N và ông T vẫn ký hợp đồng ủy quyền cho ông T được quyền chuyển nhượng diện tích đất này là gian dối, trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng ủy quyền giữa ông M, bà N với ông T lập ngày 27/4/2018 là vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự.

Ngày 04/5/2018, theo giấy của quyền của ông M, bà N thì ông T chuyển nhượng cho ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P thửa 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, diện tích 4.000m^2. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông T1, bà P đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh biến động ngày 22/5/2018 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 04/6/2015 mà UBND huyện L cấp cho ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N sang tên cho ông T1, bà P. Ngày 30/8/2018, ông T1, bà P ký hợp đồng ủy quyền cho ông T tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với nội dụng: Ông T được quyền thay mặt ông T1, bà P quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng, thế chấp vay vốn đối với các thửa đất 258, 208, 245, 24. Ngày 10/7/2019, theo giấy ủy quyền của ông T1, bà P thì ông T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, diện tích 4.000m^2 đất cho ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Mỹ L tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Ria-Vũng Tàu với giá 80.000.000 đồng. Bà L là người đại diện theo ủy quyền của ông T tham gia phiên hòa giải ngày 19/4/2018 tại UBND xã T, huyện L nên bà L biết rõ thửa đất 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, diện tích 4.000m^2 thì ông M, bà N đã chuyển nhượng cho ông S nhưng vẫn nhận chuyển nhượng từ ông T. Việc ông T chuyển nhượng thửa đất 24 cho ông P, bà T rồi nhận ủy quyền của ông P, bà T để chuyển nhượng cho ông Q, bà L là cố ý sắp đặt để cho rằng những người nhận chuyển nhượng thửa đất này là ngay tình, còn mục đích cuối cùng là ông T muốn được sử dụng diện tích đất này. Vì vậy, đủ cơ sở để khẳng định ông T chuyển nhượng thửa đất 24 cho ông T1, bà P và nhận ủy quyền của ông T1, bà P để chuyển nhượng cho ông Q, bà L đều là không ngay tình mà có dấu hiệu của sự gian dối.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N do ông Lê Văn T làm người được ủy quyền với ông Huỳnh Sơn T1 và

bà Nguyễn Thị P ngày 04/5/2018; Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn T ngày 30/8/2018. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P do ông Lê Văn T là người được ủy quyền với ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Mỹ L lập ngày 10/7/2019 và không hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 04/6/2015 do UBND huyện L cấp cho ông M, bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên ông T1, bà P ngày 22/5/2018 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông S trả cho ông M, bà N thửa đất 24, Tờ bản đồ 19, xã T, huyện L diện tích thực tế là 3.347,2m^2 theo sơ đồ vị trí ngày 22/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là không phù hợp.

Diện tích đất thửa 24, Tờ bản đồ 19, xã T, huyện L được UBND huyện L cấp sổ đỏ số R 557523 ngày 12/10/2000 cho ông Trần Văn M là 3.945m^2. UBND huyện L cấp đổi sổ đỏ số CA 075978 ngày 04/6/2015 cho ông M, bà N với diện tích 4.000m^2 đối với thửa 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L. Theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 22/6/2020 không thể hiện người chỉ ranh. Hiện trạng sử dụng 3.347,2m^2, phần diện tích còn lại của thửa đất này chưa sử dụng 413,8m^2 + 239m^2 = 652,8m^2 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tách ra khỏi thửa 24 không có căn cứ và Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định diện tích đất tranh chấp 3.347,2m^2 là không đúng với hiện trạng đất tranh chấp và không đúng với sổ đỏ đã cấp cho ông M, bà N. Vì vậy, phải xác định thửa đất 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L đang tranh chấp có diện tích đúng là 4.000m^2 mới đúng.

[7]. Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S để sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện L. Tuyên vô hiệu đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N với ông Lê Văn T lập ngày 27/4/2018 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N do ông Lê Văn T làm người được ủy quyền với ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P lập ngày 04/5/2018 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn T lập ngày 30/8/2018 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P do ông Lê Văn T là người được ủy quyền với ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Mỹ L lập ngày 10/7/2019 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 04/6/2015 do UBND huyện L cấp cho ông M, bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên ông T1, bà P ngày 22/5/2018 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông M, bà N với ông S lập ngày 14/12/2009 có hiệu lực. Ông S được quyền sử dụng diện tích đất 4.000m^2 thuộc thửa số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[8]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông T1, bà P không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N do ông T là người được ủy quyền với ông T1, bà P vô hiệu. Ông Q, bà L cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P do ông T là người được ủy quyền với ông Q, bà L vô hiệu. Nếu ông T1, bà P và ông Q, bà L có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông T1, bà P và ông Q, bà L có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Chi phí thẩm định, định giá đất tranh chấp 4.000.000 đồng; chi phí đăng tin tìm kiếm ông M, bà N là 4.600.000 đồng; tổng cộng là 8.600.000 đồng thì ông M, bà N phải chịu để hoàn trả lại cho ông S.

[9]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Các yêu cầu khởi kiện của ông S đều được chấp nhận nên ông S không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông M, bà N phải nộp 600.000 đồng; Ông Lê Văn T phải nộp 600.000đồng; Ông T1, bà P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S được chấp nhận.

- Về á*n phí dân sự phúc thẩm:* Do bản án phúc thẩm bị sửa nên ông Nguyễn Ngọc S 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, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 95, 100, 105 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 127 và khoản 2 Điều 129 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 Toà án.

Chấp chận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc S đối với ông Trần Văn M, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất."

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N với ông Lê Văn T lập ngày 27/4/2018 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số Công

chứng 223, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L vô hiệu;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N do ông Lê Văn T là người được ủy quyền với ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P lập ngày 04/5/2018 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 1384, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L vô hiệu.

- Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P với ông Lê Văn T lập ngày 30/8/2018 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 554, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Sơn T1 và bà Nguyễn Thị P do ông Lê Văn T là người được ủy quyền với ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Mỹ L lập ngày 10/7/2019 tại Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 2925, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Hủy phần chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 075978 ngày 04/6/2015 do UBND huyện L cấp cho ông M, bà N đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên ông T1, bà P ngày 22/5/2018 đối với thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Buộc ông T1, bà P phải nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho UBND huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để xử lý.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N với ông S theo Giấy sang nhượng đất ngày 14/12/2009 đối với diện tích đất 4.000m^2 thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Công nhận cho ông Nguyễn Ngọc S được quyền sử dụng diện tích đất 4.000m^2 thuộc thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ông Nguyễn Ngọc S có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều cỉnh biến động hoặc yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.000m^2, thửa đất số 24, Tờ bản đồ 19 xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quyết định của bản án này.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, đăng báo:

Tổng chi phí hết 8.600.000đồng (Tám triệu, sáu trăm ngàn đồng) thì ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N phải nộp để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S.

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn M, bà Đỗ Thị N phải nộp 600.000đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn T phải nộp 600.000đồng (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Huỳnh Sơn T1, bà Nguyễn Thị P phải nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc S tiền tạm ứng án phí mà ông S đã nộp 300.000đồng theo Biên lai thu số 0000347 ngày 28/4/2020; số tiền 3.945.000 đồng theo Biên lai thu số 0000182 ngày 30/7/2019 và 600.000đồng theo Biên lai thu số 0008574 ngày 12/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Tổng số tiền tạm ứng án phí mà ông S được hoàn trả là 4.845.000đồng (Bốn triệu, tám trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông S số tiền tạm ứng án phí mà ông S đã nộp 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0008875 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bà Rịa – 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 (14/7/2023).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- TAND huyện L;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Minh Châu