

**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: 95/2017/DSPT

Ngày: 20 - 9 - 2017

“V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc, hợp đồng ủy quyền,
hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Loan

Các thẩm phán: Ông Đào Đức Thiện

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Bình - Cán bộ Tòa án.

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

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 83/2017/TLPT-DS ngày 26/6/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2017/QĐPT ngày 02/8/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2017/QĐPT-DS ngày 15/8/2017, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 48/2017/QĐTT ngày 15/8/2017, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 102 /2017/QĐPT-DS ngày 05/9/2017, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 52/2017/QĐTT ngày 05/9/2017, Thông báo mở lại phiên tòa số 367/2017/TB-TA ngày 13/9/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Đường C, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường V, Phường P, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1: Bà Hồ Đăng Thùy T, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường E, Phường F, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang T, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Đường N, Phường P, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Nam S, Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường B, thị trấn C, huyện D, tỉnh Tiền Giang.

3.3: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Đường P, Phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Đường P, Phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Đường P, Phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

Bà Nguyễn Bạch V, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường M, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Trần Quang T.

NHẬN THẤY

Theo lời khai và các giấy tờ do các bên cung cấp, thể hiện: Bà Nguyễn Thị Kim H đứng tên sử dụng diện tích 452m² đất thửa 603, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại đường E, phường F, thành phố V, được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số O 898905 ngày 09/7/1999. Năm 2002, bà H chuyển nhượng cho ông Vũ Quang V diện tích 237m², còn lại 215m².

Ngày 14/01/2008, bà H làm Hợp đồng mua bán nhà với ông Nguyễn Bá T và bà Hồ Đăng Thùy T. Theo đó, bà H bán nhà đất trên với giá 1,7 tỷ đồng, thỏa thuận

bà H có trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Hợp đồng mua bán chỉ làm giấy tay với nhau, chưa làm các thủ tục sang tên theo thỏa thuận.

Năm 2010, bà H tiếp tục thế chấp nhà đất trên để vay tiền ngân hàng. Đến hạn bà H nhờ bà Phạm Thị N bỏ tiền ra đáo hạn để vay tiếp, bà N có nhờ bà Nguyễn Thị Mỹ L cho vay 1,4 tỷ đồng để đáo hạn. Tuy nhiên ngân hàng không cho vay tiếp, nên bà N thanh lý hợp đồng với ngân hàng rồi lấy giấy tờ nhà đất giao cho bà L, sau đó bà N đề nghị bà L đưa tiếp cho bà N số tiền 480.000.000 đồng.

Ngày 01/10/2011, bà H viết giấy bán nhà đất trên cho bà N với giá 3,4 tỷ đồng, ngày 09/4/2012 bà H ghi đã nhận của bà N là 1.880.000.000 đồng.

Ngày 16/10/2011, bà H ký Hợp đồng mua bán nhà đất trên với ông Nguyễn Đình T và bà Phạm Thị N, theo đó bà H bán cho ông Nguyễn Đình T, bà N căn nhà tọa lạc tại đường E, phường F, thành phố V, có GCNQSD đất số O 898905 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 09/7/1999, thửa đất số 603, tờ bản đồ số 09 diện tích 215m² đất nông nghiệp với giá 3,4 tỷ đồng, hợp đồng mua bán chỉ làm giấy tay với nhau.

Ngày 26/10/2011, bà Nguyễn Thị Kim H tiếp tục ký các hợp đồng sau:

1/Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất với bà Phạm Thị N, theo đó bà H bán cho bà N căn nhà, đất trên với giá với giá 3,4 tỷ đồng, hợp đồng mua bán chỉ làm giấy tay.

2/ Hợp đồng ủy quyền, theo đó bà Nguyễn Thị Kim H là bên ủy quyền (bên A), bà Phạm Thị N là bên được ủy quyền (bên B). Nội dung hợp đồng ủy quyền:

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo GCNQSD đất số O 898905 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 09/7/1999, thửa đất số 603, tờ bản đồ số 09 diện tích 215m² đất nông nghiệp;

Phạm vi ủy quyền: Bên A ủy quyền cho bên B thay mặt bên A thực hiện các việc sau: Chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đăng ký, xóa đăng ký thế chấp...đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên với các cá nhân, tổ chức.

Thời hạn ủy quyền 05 năm.

Hợp đồng được công chứng chứng thực cùng ngày.

Cùng ngày 26/10/2011, bà Phạm Thị N ký các hợp đồng sau:

1/Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất giữa người bán là bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị N là người nhận ủy quyền; bên mua là ông Nguyễn Đình T. Theo đó bên bán bán cho ông Nguyễn Đình T nhà đất trên với giá 3,4 tỷ đồng; Hợp đồng mua bán chỉ làm giấy tay.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim H, bà Phạm Thị N là người nhận ủy quyền; bên nhận chuyển

nhượng là ông Nguyễn Đình T. Theo đó đối tượng chuyển nhượng là thửa đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại đường E, phường F, thành phố V, có GCNQSD đất số O 898905 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 09/7/1999, thửa đất số 603, tờ bản đồ số 09 diện tích 215m² đất nông nghiệp với giá mua bán 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng; Hợp đồng được công chứng chứng thực cùng ngày.

Ngày 06/6/2013, bà H có “Đơn khởi kiện” đối với bà N tại Tòa án nhân dân thành phố V, với lý do: Sau khi làm thủ tục tại công chứng, bà N mới trả 1.250.000.000 đồng. Nên nay yêu cầu: Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 26/10/2011 và Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2011 giữa bà H và bà N.

Ngày 16/7/2013, Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý vụ án dân sự số 185/2013/TB-TL về việc “ tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền” theo đơn khởi kiện của bà H.

Ngày 06/6/2014, ông Nguyễn Đình T có “Đơn yêu cầu độc lập” với yêu cầu:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo đó bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim H; bà Phạm Thị N là người nhận ủy quyền; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T ký kết ngày 26/10/2011 là hợp đồng hợp pháp.

2/ Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H tiếp tục thực hiện hợp đồng trên và giao quyền sử dụng 215m² đất theo hợp đồng cho ông Nguyễn Đình T được toàn quyền sử dụng.

Ngày 10/11/2014, Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 228/2014/DSST theo đơn khởi kiện của bà Hồ Đăng Thùy T khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim H, với yêu cầu: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 14/01/2008 giữa bà Hồ Đăng Thùy T và bà H là hợp pháp; Công nhận nhà đất đường E, phường F, thành phố V tọa lạc trên thửa đất số 603, tờ bản đồ số 09 diện tích 215m² đất nông nghiệp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Hồ Đăng Thùy T.

Ngày 30/6/2015, Tòa án nhân dân thành phố V có quyết định nhập vụ án số 04/QĐ-NVA, về việc nhập vụ án thụ lý số 228/2014/DSST ngày 10/11/2014 vào vụ án thụ lý số 185/2013/TB-TL ngày 16/7/2013 để giải quyết theo Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

1. Đối với hợp đồng với bà Phạm Thị N, ông Nguyễn Đình T: Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà đất với ông Nguyễn Đình T và bà N vào ngày 16/10/2011, phía bên ông Nguyễn Đình T và bà N không thu xếp được nguồn tiền.

Tiếp đó, ngày 26/10/2011 bà H và bà N lại thống nhất thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền cho bà N được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp nhà đất trên. Thỏa thuận sau ký xong hợp đồng tại phòng công chứng bà N phải trả hết toàn bộ số tiền giá trị căn nhà là 3,4 tỷ đồng. Nhưng khi làm xong thủ tục tại phòng công chứng, bà N mới trả được 1.250.000.000 đồng.

Sau vài lần gặp gỡ thương lượng bà H yêu cầu bà N trả hết số tiền còn lại là 2.150.000.000 đồng, nhưng bà N không thực hiện.

Nên bà H khởi kiện bà Phạm Thị N, yêu cầu: Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 26/10/2011 và Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2011 giữa bà H và bà N.

2. Đối với quan hệ giữa bà H và bà Hồ Đặng Thùy T và ông Nguyễn Bá T: Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, bà Hồ Đặng Thùy T và ông Nguyễn Bá T thay đổi ý kiến không mua nữa và buộc bà H phải trả lại tiền, trả trước 500.000.000 đồng. Nhưng khi bà H giao 500.000.000 đồng thì ông Nguyễn Bá T, bà Hồ Đặng Thùy T không đồng ý nhận tiền mà buộc bà H phải giao quán Làng nướng Nam Bộ do bà H làm chủ để cản trở cho nhau. Nên, hiện nay hai bên không còn nợ gì nhau nữa. Do vậy bà H không chấp nhận yêu cầu phía bà Hồ Đặng Thùy T đưa ra.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Hồ Đặng Thùy T cũng như ông Trần Quang T đại diện cho bà Hồ Đặng Thùy T trình bày:

Tại hợp đồng mua bán thể hiện có cả ông Nguyễn Bá T đứng tên. Tuy nhiên, theo văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 09/5/2011, thì ông Nguyễn Bá T đã giao cho bà Hồ Đặng Thùy T được toàn quyền khởi kiện bà H, được toàn quyền sử dụng, quản lý, định đoạt toàn bộ tài sản là nhà đất đường E, phường F, thành phố V.

Sau khi ký hợp đồng, bà Hồ Đặng Thùy T đã thanh toán 1.770.000.000 đồng, trong đó số dư 70.000.000 đồng để bà H làm thủ tục sang tên nhà đất cho bà Hồ Đặng Thùy T.

Bà H đã bàn giao nhà đất cho bà Hồ Đặng Thùy T sử dụng từ năm 2008. Đồng thời bà H bàn giao luôn cho bà Hồ Đặng Thùy T bản chính GCNQSD đất số O 898905. Sau đó, bà H dựng chuyện nói rằng trước đây bà có chuyển nhượng cho ông Vũ Quang V một phần diện tích đất 237m². Nay ông V có ý định bán lại nên hỏi bà Hồ Đặng Thùy T có mua không, bà đồng ý mua nên đã đưa bản chính giấy chứng nhận cho bà H, sau đó bà H bỏ trốn.

Nay bà Hồ Đặng Thùy T yêu cầu: Công nhận Hợp đồng mua bán nhà ngày 04/01/2008 giữa bà Hồ Đặng Thùy T và bà H là hợp pháp; Công nhận nhà đất đường E, phường F, thành phố V tọa lạc trên thửa đất số 603, tờ bản đồ số 09 diện tích 215m² đất nông nghiệp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Bà N thỏa thuận giá chuyển nhượng với bà H là 3,4 tỷ đồng. Tiền chuyển mục đích bà H chịu là 150.000.000 đồng. Bà H giao cho bà N Quyết định số 4518/QĐ-UBND ngày 29/9/2011 về việc cho phép bà Nguyễn Thị Kim H được chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở 150m².

Ngày 26/10/2011, bà N với bà H tiến hành ký hợp đồng đặt cọc và mua bán nhà đất tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Bà N nhận uỷ quyền toàn quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, tặng cho và sử dụng nhà đất trên. Vì hoàn cảnh gặp khó khăn, nên bà đề nghị bà Nguyễn Thị Mỹ L mua nhà đất này. Bà L đồng ý, nên bà N ký chuyển nhượng đứng tên ông Nguyễn Đình T theo đề nghị của bà L. Bà N nhận của bà L số tiền 1.880.000.000 đồng và giao cho bà H nhiều lần hơn 1.880.000.000 đồng, nhưng ngày 09/4/2012 thì bà H viết giấy tay nhận của bà N số tiền 1.880.000.000 đồng.

Từ ngày bà H ký hợp đồng mua bán nhà với bà L, thì bà N không còn liên quan đến nhà đất đường E, phường F, thành phố V nữa.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Ngày 16/10/2011, bà H ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông Nguyễn Đình T có sự tham gia của bà N, theo đó bà H bán cho ông T căn nhà tọa lạc tại đường E, phường F, thành phố V, với giá 3.4 tỷ đồng. Trong đó có thỏa thuận bên B (bên mua) giao 1,4 tỷ đồng để trả nợ ngân hàng lấy GCNQSD đất ra. Sau bảy ngày bên B giao thêm 480.000.000 đồng. Ngày 26/10/2011, bà L giao tiếp cho bà H 480.000.000 đồng, nên bà L đã giao cho bà H tổng cộng là 1.880.000.000 đồng.

Ngày 26/10/2011 tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu phía bên chuyển nhượng (bên A) có bà Nguyễn Thị Kim H và bà Phạm Thị N (được bà H uỷ quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T (bên B) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSD đất số O 898905, thửa đất số 603, tờ bản đồ số 09 diện tích 215m² đất nông nghiệp, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, giá thực tế là 3,4 tỷ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L liên hệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố V để làm thủ tục, thì mới biết việc chuyển nhượng bị Cơ quan cảnh sát điều tra PC45 ngăn chặn.

Sau đó, bà L ký hợp đồng bảo lãnh dịch vụ pháp lý giữa bà Nguyễn Bạch V và bà H về việc bà H bị bà Hồ Đăng Thùy T kiện tại Công an PC45. Số tiền dịch vụ là 300.000.000 đồng. Bà L đã giao cho bà V nhận nhiều lần tổng cộng 300.000.000 đồng. Số tiền này hai bên thỏa thuận trừ vào tiền chuyển nhượng QSD đất. Ngoài ra

bà L còn chi 150.000.000 đồng để chuyển mục đích sử dụng đất, nên tổng chi là 2.230.000.000 đồng, nên số tiền còn phải trả cho bà H là 1.070.000.000 đồng.

Nay bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T yêu cầu:

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo đó bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim H; bà Phạm Thị N là người nhận ủy quyền; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T ký kết ngày 26/10/2011 là hợp đồng hợp pháp.

2/ Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H tiếp tục thực hiện hợp đồng trên và giao quyền sử dụng 215m² đất theo hợp đồng cho ông T được toàn quyền sử dụng.

Người làm chứng bà Nguyễn Bạch V trình bày:

Bà V với bà N, bà L là chỗ thân quen, bà L giới thiệu cho bà V bào chữa cho bà Nguyễn Thị Kim H về vụ án do phòng PC45, Công an tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu thụ lý vì có đơn tố cáo bà H có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thông qua việc chuyển nhượng nhà đất tại đường E, phường F, thành phố V. Ngày 30/4/2012, bà H nhờ bà V bào chữa tại PC45, Công an tỉnh với giá 300.000.000 đồng. Bà H cùng bà V đến nhà bà L, cùng bà H ký Hợp đồng dịch vụ pháp lý với bà L bảo lãnh. Bà V đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng và kết quả là Công an đã có văn bản Hủy bỏ tạm dừng giải quyết chuyển nhượng nhà đất. Bà H sai phạm rất lớn, một thửa đất bán cho hai người. Nhưng bà V đã hoàn tất nhiệm vụ bào chữa cho bà H, nên bà V nhận tiền thù lao là đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố V đã áp dụng: Điều 689, khoản 2 Điều 124, Điều 137, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự; điểm c3, tiểu mục c, mục 2.3, tiết 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004 /NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, 4, 6 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1/ Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim H với ông Nguyễn Bá T và bà Hồ Đặng Thùy T ngày 14/01/2008 vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị Kim H phải trả cho bà Hồ Đặng Thùy T số tiền 2.156.886.500 đồng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu: hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà- đất ngày 26/10/2011 và Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà Phạm Thị N.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình T:

+Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim H; bà Phạm Thị N là người nhận ủy quyền;

bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T ký kết ngày 26/10/2011 là hợp đồng hợp pháp.

+Yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H tiếp tục thực hiện hợp đồng trên và giao nhà tại đường E, phường F, thành phố V tọa lạc trên thửa đất số 603, tờ bản đồ số 09 và quyền sử dụng 215m² đất theo hợp đồng cho ông Nguyễn Đình T được toàn quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898905 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Kim H ngày 09/7/1999.

Ông Nguyễn Đình T được quyền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất bổ sung đối với diện tích 97,8m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T phải thực hiện các nghĩa vụ và nộp các chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật.

(Vị trí và diện tích theo Trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố V lập ngày 27/02/2016)

+Ông Nguyễn Đình T phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim H 1.520.000.000 đồng.

4/ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà- đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà Phạm Thị N ngày 26/10/2011 không còn giá trị;

Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 16/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Đình T, Phạm Thị N không còn giá trị;

Giấy bán nhà ngày 1/10/2011 do bà Nguyễn Thị Kim H và bà Phạm Thị N ký kết không có giá trị.

Chi phí định giá: Ông Nguyễn Đình T phải chịu (đã nộp xong)

Án phí dân sự sơ thẩm:

1/ Bà Hồ Đăng Thùy T phải nộp 200.000 đồng, được khấu trừ 31.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 04599 ngày 10/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V hoàn lại cho bà Hồ Đăng Thùy T là 31.300.000 đồng.

2/ Bà Nguyễn Thị Kim H phải nộp 200.000 đồng (án phí không có giá ngạch) và 75.137.730 đồng (án phí có giá ngạch); được khấu trừ 12.375.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 022399 ngày 15/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, nên bà H phải nộp thêm 62.962.730 đồng.

3/ Ông Nguyễn Đình T phải nộp 57.600.000 đồng, nhưng được khấu trừ 22.050.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 024939 ngày 12/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, nên ông T phải nộp thêm 35.550.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 03/01/2017, ông Trần Quang T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Đặng Thùy T trong vụ án có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố V, với 02 nội dung:

+ Yêu cầu tuyên buộc ông Nguyễn Đình T phải giao số tiền mua nhà còn lại là 1.520.000.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, để cơ quan Thi hành án dùng số tiền này trả cho bà Hồ Đặng Thùy T ngay khi bà T có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bà Hồ Đặng Thùy T chưa nhận được số tiền này, thì bà T vẫn không có trách nhiệm giao nhà cho ông Nguyễn Đình T. Nếu ông Nguyễn Đình T kéo dài việc thanh toán số tiền còn lại thì đề nghị phát mãi căn nhà đường E, phường F, thành phố V để lấy lại 1.520.000.000 đồng.

+ Nhà đất đang do bà Hồ Đặng Thùy T quản lý, sử dụng, nhưng tòa sơ thẩm buộc bà H giao trả nhà đất cho ông Nguyễn Đình T, là không đúng.

Ngày 09/01/2017, bà Nguyễn Thị Kim H là nguyên đơn trong vụ án có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Tòa sơ thẩm tuyên chưa khách quan, không đúng quy định pháp luật, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà H, đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngày 15/8/2017, bà Nguyễn Thị Kim H có đơn rút toàn bộ kháng cáo.

Tại phiên tòa, bà H và ông Nguyễn Đình T cùng xác nhận: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/4/2017 ông Nguyễn Đình T và bà H đã thỏa thuận lập “Biên bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo đó hai bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/10/2011 đối với nhà đất đường E, phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu như bản án sơ thẩm đã tuyên, mà bà H đã giao cho ông T số tiền 1,4 tỷ đồng để lấy lại nhà, đất này. Ông Nguyễn Đình T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898905 cấp ngày 09/7/1999 bản chính cho bà H.

Tại phiên tòa ông Trần Quang T đại diện cho bà Hồ Đặng Thùy T xác nhận: Trước đây bà T có đồng ý nếu bà H trả tiền ngay trong thời gian vài ngày thì bà T chỉ lấy 01 tỷ đồng, tuy nhiên bà H không thực hiện. Nên nay không đồng ý nữa, đồng thời sửa đổi yêu cầu kháng cáo do giữa bà H và ông Nguyễn Đình T đã tự thỏa thuận với nhau, nay kháng cáo với nội dung như sau: Yêu cầu bà H trả cho bà Hồ Đặng Thùy T số tiền 2.156.886.500 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật, nếu không yêu cầu phát mãi tài sản là nhà đất đường E, phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu để bảo đảm thi hành án cho bà T chính là người đã mua của bà H.

Bà H chỉ đồng ý trả bà Hồ Đặng Thùy T số tiền 01 tỷ đồng, thời gian trả là 01 tháng tính từ ngày xét xử hôm nay. Nếu không trả được trong hạn này, đồng ý

phát mãi tài sản là nhà đất đường E, phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu của bà H để thi hành nghĩa vụ trả bà T là 01 tỷ đồng.

Các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Kim H và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Mỹ L thỏa thuận được với nhau và hai bên đã thực hiện xong. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung này.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang T là có cơ sở. Vì tài sản chuyển nhượng hiện nay bà H là chủ sở hữu, sử dụng. Do vậy buộc bà H trả cho bà Hồ Đặng Thùy T số tiền như án sơ thẩm đã tuyên, đồng thời tuyên xử phát mãi tài sản này của bà H để thi hành án nếu không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà T.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm theo nội dung nêu trên.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn bà Phạm Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá T vắng mặt không có lý do. Bà Hồ Đặng Thùy T vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do vậy, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Hội đồng xét xử xem xét nội dung yêu cầu kháng cáo của các đương sự như sau:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim H:

Ngày 15/8/2017, bà Nguyễn Thị Kim H có đơn rút toàn bộ kháng cáo.

Tại phiên tòa, bà H và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Mỹ L cùng xác nhận: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/4/2017 ông Nguyễn Đình T và bà H đã thỏa thuận lập “Biên bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo đó hai bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/10/2011 đối với nhà đất đường E, phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu như bản án sơ thẩm đã tuyên, mà bà H đã giao cho ông Nguyễn Đình T số tiền

1,4 tỷ đồng để lấy lại nhà, đất này. Ông Nguyễn Đình T đã giao giấy chứng nhận QSD đất số O 898905 cấp ngày 09/7/1999 bản chính cho bà H.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự và việc rút đơn kháng cáo của bà H nêu trên là tự nguyện, phù hợp với pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự khác. Do vậy cần chấp nhận việc rút yêu cầu kháng cáo của bà H, ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, hủy các giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên liên quan đến nhà đất đường E, phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Án phí sơ thẩm do không thỏa thuận được, nên Tòa án quyết định theo nội dung thỏa thuận theo quy định.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền ông Trần Quang T là có cơ sở, bởi lẽ: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bà H có nghĩa vụ trả bà Hồ Đăng Thùy T số tiền 2.156.886.500 đồng là có cơ sở. Số tiền này xuất phát từ việc bà T mua căn nhà đường E, phường F, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu của bà H không thành. Do vậy, để bảo đảm quyền lợi cho bà Hồ Đăng Thùy T, quá trình thi hành án nếu bà H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì bà T có quyền yêu cầu phát mãi tài sản của bà H để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án.

[2.3] Ngoài ra Hội đồng xét xử thấy: Về lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên theo mức lãi suất cơ bản là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên cần sửa về nội dung này.

Từ những phân tích nhận định trên, cần căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Đồng thời sửa án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể án phí dân sự sơ thẩm như sau: Bà H phải chịu 200.000 đồng án phí không có giá ngạch; 75.137.730 đồng án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bà Hồ Đăng Thùy T; 54.000.000 đồng án phí có giá ngạch trên số tiền thỏa thuận trả cho ông Nguyễn Đình T. Nên tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà H phải chịu là 129.137.730 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H phải chịu 300.000 đồng, ông Trần Quang T đại diện cho bà Hồ Đăng Thùy T không phải chịu theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326 nêu trên.

Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh tại phiên tòa là có căn cứ.

Vì những lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang T là đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Đăng Thùy T. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Mỹ L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố V, như sau:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị Mỹ L, nội dung thỏa thuận như sau:

+ Không tiếp tục thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất” giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị N là người nhận ủy quyền; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T ký kết ngày 26/10/2011, đối tượng là nhà đất đường E, phường F, thành phố V, hợp đồng có công chứng chứng thực.

Bà Nguyễn Thị Kim H trả cho ông Nguyễn Đình T số tiền 1,4 tỷ đồng, ông Nguyễn Đình T giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898905 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 09/7/1999 cho bà H (các bên đã thực hiện xong).

+ Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị N là người nhận ủy quyền; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Đình T ký kết ngày 26/10/2011, đối tượng là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898905 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 09/7/1999, diện tích 215m², hợp đồng có công chứng chứng thực.

+ Hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất” giấy tay lập ngày 26/10/2011 giữa bên bán bà Phạm Thị N là người nhận ủy quyền; bên mua là ông Nguyễn Đình T, đối tượng là nhà đất đường E, phường F, thành phố V.

+ Hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà- đất” giấy tay lập ngày 26/10/2011 và “Hợp đồng ủy quyền” ngày 26/10/2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà Phạm Thị N có công chứng chứng thực, đối tượng là nhà đất đường E, phường F, thành phố V .

+ Hủy “Giấy bán nhà” giấy tay lập ngày 01.10.2011 giữa bà Nguyễn Thị Kim H và bà Phạm Thị N, đối tượng mua bán là nhà đất đường E, phường F, thành phố V .

+ Hủy “Hợp đồng mua bán nhà đất” giấy tay ngày 16/10/2011 giữa bên bán là bà Nguyễn Thị Kim H, bên mua ông Nguyễn Đình T và bà Phạm Thị N, đối tượng mua bán là nhà đất đường E, phường F, thành phố V theo giấy chứng nhận QSD đất số O 898905 cấp ngày 09/7/1999.

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà ký kết giấy tay giữa bà Nguyễn Thị Kim H với ông Nguyễn Bá T và bà Hồ Đăng Thùy T ngày 14/01/2008, đối tượng là căn nhà đường E, phường F, thành phố V, là vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ trả bà Hồ Đăng Thùy T số tiền 2.156.886.500 đồng.

Nếu bà H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên, thì bà T có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản của bà H là nhà đất đường E, phường F, thành phố V, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898905 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp ngày 09/7/1999 cho bà H theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp người có nghĩa vụ thi hành án chậm trả tiền, thì còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong.

- Chi phí định giá: Ông Nguyễn Đình T phải chịu (đã nộp xong)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Hồ Đăng Thùy T phải nộp 200.000 đồng, nhưng được khấu trừ 31.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 04599 ngày 10/11/2014 của Chi cục Thi hành án thành phố V, nên hoàn lại cho bà Hồ Đăng Thùy T 31.300.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Kim H phải nộp 129.137.730 đồng. Nhưng được khấu trừ 12.375.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 022399 ngày 15/7/2013 của Chi cục Thi hành án thành phố V, nên bà H còn phải nộp thêm 116.762.730 đồng.

+ Hoàn lại cho ông Nguyễn Đình T số tiền 22.050.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 024939 ngày 12/6/2014 của Chi cục Thi hành án thành phố V.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0002597 ngày 09/01/2017 và Biên lai số 0006745 ngày 23/6/2017 của Thi hành án dân sự thành phố V, nên đã nộp đủ.

+ Hoàn lại cho ông Trần Quang T là đại diện cho bà Hồ Đăng Thùy T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002537 ngày 03/01/2017 và Biên lai số 0006744 ngày 23/6/2017 của Thi hành án dân sự thành phố V.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 20 tháng 9 năm 2017

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp V;
- TAND Tp V;
- THADS Tp V;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**
(Đã ký và đóng dấu)

VŨ THỊ LOAN