TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2022/DS-PT
Ngày: 07/9/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các Thẩm phán: Ông Lê Lâm Sơn

Ông Vũ Thế Mạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 5 và 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13 ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên toà phúc thẩm số 15/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 287/TB-TA ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Chị Nguyễn Thùy D, sinh năm: 1976 (Vắng mặt);

2. Anh Lâm Phương A, sinh năm: 1976 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 1/16 CCL, phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Dương Thị Xuân H, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Số 178C NVT, phường B, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt tại phiên tòa ngày 20/5/2022; vắng mặt tại phiên tòa ngày 07/9/2022).

2. Bà Nguyễn Ngọc Th, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Số 12 TTT, phường BT, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/5/2022; có mặt tại phiên tòa ngày 07/9/2022).

(Theo giấy ủy quyền ngày 15 tháng 01 năm 2018).

- *Bị đơn:* Ông Lê Hoài Kh, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Số 18/35B/5 NTMK, phường ĐK, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Tầng 10 chung cư SG pearl 92 NHC, phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Quang Th, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp TH, xã BS, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 12 tháng 02 năm 2018) - (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1 (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Dương Thị Xuân H, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Số 178C NVT, phường B, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt tại phiên tòa ngày 20/5/2022; vắng mặt tại phiên tòa ngày 07/9/2022).

3. Bà Nguyễn Ngọc Th, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Số 12 TTT, phường BT, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/5/2022; có mặt tại phiên tòa ngày 07/9/2022).

4. NLQ4.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ4: Bà Dương Thị Xuân H, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Số 178C NVT, phường B, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt tại phiên tòa ngày 20/5/2022; vắng mặt tại phiên tòa ngày 07/9/2022).

5. NLQ5.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ4:

- Ông Đào Quốc V, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khu phố 10, phường DĐ, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- Ông Trần Hoàng T, sinh năm 1979. Địa chỉ: W3-1005 Sunrise Central TH, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 07 tháng 08 năm 2018).

6. NLQ6 (Có đơn xin vắng mặt).

7. NLQ7 (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:* NLC (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Hoài Kh; NLQ5.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thùy D và anh Lâm Phương A ủy quyền cho bà Dương Thị Xuân H trình bày:

Năm 2003, bà Dương Thị Xuân H, bà Nguyễn Ngọc Th, NLQ4 và ông Lê Hoài Kh hùn vốn để mua hai thửa đất gồm: Thửa đất thứ nhất có diện tích 8.667m^2, tại thửa số 0, tờ bản đồ số 0 tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện PQ (nay là thành phố PQ), tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất số QHN000140 QSDĐ/151/D-UB do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/5/2004 đã đăng ký thay đổi ngày 01/6/2004 và phê duyệt chấp thuận số 447/D-UB ngày 26/5/2004 và thửa đất thứ hai có diện tích 2.177m^2, tại thửa số 10, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp RH, xã HN, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang, theo giấy CNQSD đất số QHN000128 QSDĐ/166/D-UB do UBND thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 04/9/2003 đã đăng ký thay đổi ngày 19/4/2004 và phê duyệt chấp thuận số 460/D-UB ngày 06/11/2003. Hai thửa đất này bà H, bà Th, NLQ4 và ông Kh đều đồng ý cho chị Nguyễn Thùy D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/6/2014, do có nhu cầu làm thủ tục chuyển đổi giấy CNQSD đất từ sổ đỏ sang sổ hồng, nhưng vợ chồng chị D thường xuyên đi làm ăn ở nước ngoài, nên lập hợp đồng ủy quyền cho bà H và bà Th để làm thủ tục giấy tờ. Ngày 08/6/2016, bà H và bà Th cũng đi nước ngoài nên vợ, chồng chị D tiếp tục làm hợp đồng ủy quyền lại cho ông Lê Hoài Kh với nội dung là bên được ủy quyền phải thông báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện ủy quyền, giao lại tài sản hoặc lợi ích thu được từ việc thực hiện ủy quyền. Tuy nhiên, đến nay việc chuyển đổi sổ đỏ sang sổ hồng vẫn chưa thực hiện xong, nhưng chị D phát hiện ông Kh đã chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên mà không thông báo cho vợ chồng chị D và những người hùn vốn biết. Ông Kh cũng không giao tiền nhận cọc 10 tỷ đồng, mà ông Kh đã nhận của NLQ5 theo hợp đồng viết tay tại NLQ7. Chị D đã nhiều lần liên hệ với ông Kh để giải quyết việc hợp đồng đặt cọc nêu trên, nhưng ông Kh cố tình né tránh.

Nay vợ chồng chị D yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng chị D với ông Lê Hoài Kh lập ngày 08/6/2016 tại NLQ6. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Hoài Kh với NLQ5 đã ký ngày 10/01/2018 tại NLQ7. Buộc ông Kh phải giao trả hai giấy CNQSD đất nêu trên cho vợ chồng chị D.

Bị đơn ông Lê Hoài Kh uỷ quyền cho ông Võ Quang Th, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Th trình bày:

Năm 2003, ông Kh cùng bà H, bà Th và NLQ4 góp vốn mua hai lô đất nêu trên và thống nhất cho chị D đứng tên. Ngày 06/6/2016, bà H, bà Th và NLQ4 đồng ý cho chị D chuyển nhượng hai lô đất trên cho ông Kh, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà lập hợp đồng ủy quyền cho ông Kh tại NLQ6. Việc chị D và ông Kh không lập hợp đồng chuyển nhượng là do đất mua đã có sổ đỏ chưa chuyển sang sổ hồng, nên không ra công chứng chuyển nhượng được, giá chuyển nhượng và việc giao tiền như thế nào, thì ông không biết.

Tháng 11/2017, ông Kh làm hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho NLQ1 với giá khoảng 11 tỷ đồng, NLQ1 giao trước cho ông Kh 01 tỷ đồng. Hai bên thỏa thuận khi nào Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố PQ cung cấp tọa độ đất mới tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng. Sau đó NLQ1 ủy quyền cho ông Kh chuyển nhượng cho NLQ5 hai thửa đất trên với giá 3,2 tỷ đồng/1000m^2, NLQ5 đã giao cho ông Kh mấy lần tiền, thì ông không biết. Ông Kh báo với ông là ông Kh nhận của NLQ5 10 tỷ đồng, thì phát sinh tranh chấp.

Nay ông Kh không thống nhất theo yêu cầu của chị D, vì đất này chị D đã bán cho ông Kh, nên ông Kh mới bán cho NLQ1 và NLQ1 ủy quyền cho ông Kh bán cho NLQ5.

NLQ5 ủy quyền cho ông Đào Quốc V, ông Trần Hoàng T trình bày:

Ngày 31/12/2017, NLQ5 có ký hợp đồng đặt cọc viết tay với ông Lê Hoài Kh *(Là người đại diện theo ủy quyền của chủ sử dụng đất là vợ chồng chị Nguyễn Thùy D theo Hợp đồng ủy quyền số 14362 ngày 08/6/2016 tại NLQ6)* để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông Kh đang giữ bản chính hai giấy CNQSD đất đối với các thửa đất nêu trên. Theo hợp đồng đặt cọc viết tay giữa NLQ5 với ông Kh có thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất trên là 3, 2 tỷ đồng/1.000m^2. Phương thức thanh toán làm hai đợt. Đợt 01 NLQ5 đặt cọc cho ông Kh 03 tỷ đồng; đợt 02 ngày 18/8/2018 NLQ5 tiếp tục đặt cọc cho ông Kh thêm 07 tỷ đồng, tổng cộng là 10 tỷ đồng. NLQ5 và ông Kh cam kết trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, NLQ5 tiếp tục thanh toán số tiền còn lại để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hết thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Kh không thực hiện hợp đồng theo đúng hợp đồng đặc cọc, ông Kh đã vi phạm hợp đồng, NLQ5 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Nay NLQ5 yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2018 giữa NLQ5 với ông Kh, đồng thời buộc vợ chồng chị D và ông Kh phải liên đới bồi thường gấp hai lần tiền đặc cọc theo hợp đồng là 20 tỷ đồng và hoàn trả tiền cọc 10 tỷ đồng. Tổng cộng là 30 *(Ba mươi)* tỷ đồng cho bà Thu.

NLQ1 tại bản tự khai ngày 14/3/2019 trình bày:

Tháng 11/2017, ông Lê Hoài Kh có chuyển nhượng cho ông hai thửa đất trên. Ông Kh là người được chủ sử dụng đất là vợ chồng chị D ủy quyền chuyển nhượng, nên ông và ông Kh đến NLQ6 để lập vi bằng giao dịch hai thửa đất trên. Do vi bằng đã hết hiệu lực, nên ông không còn lưu giữ. Giá thỏa thuận của hai thửa đất trên là 11 tỷ đồng, ông đặt cọc cho ông Kh 01 tỷ đồng, ông có đến xem đất để đi đăng ký đo đạc làm hợp thức hóa để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do phía chị D ngăn chặn, nên không làm thủ tục được. Do đó, ông và ông Kh không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng và thỏa thuận dừng việc chuyển nhượng. Ông Kh cam kết nếu ông Kh chuyển nhượng được hai thửa đất nêu trên cho người khác, thì ông Kh sẽ hoàn trả cho ông 01 tỷ đồng tiền đặt cọc mà ông Kh đã nhận. Ngoài ra ông không có ủy quyền lại hoặc thỏa thuận với ông Kh để ông Kh chuyển nhượng cho người khác. Ông không có chuyển nhượng quyền sử đất cho NLQ5 và cũng không biết NLQ5 là ai. Hiện tại ông Kh chưa trả cho ông 01 tỷ đồng tiền đặt cọc, tuy nhiên số tiền này ông và ông Kh tự giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Xuân H, nlq4 và bà Nguyễn Ngọc Th (NLQ4 và bà Th ủy quyền cho bà H): NLQ4, bà Th thống nhất theo yêu cầu của vợ chồng chị D.

NLQ6 tại bản tự khai ngày 20/10/2019 (tại bút lục số 382-383):

Vào ngày 08/06/2016, NLQ6 có chứng nhận Hợp đồng ủy quyền số công chứng 14362 (Bút lục 458) giữa các bên ủy quyền là ông Lâm Phương A, bà Nguyễn Thuỳ D và bên được ủy quyền là ông Lê Hoài Kh đối với tài sản quyền là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 đều tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện (thành phố) PQ, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu tại NLQ6, căn cứ vào các quy định của pháp luật hiện hành, theo hoạt động của đơn vị xin trình bày như sau:

Khi nộp hồ sơ yêu cầu công chứng, bên ủy quyền và bên được ủy quyền đã xuất trình các giấy tờ sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 851728, số vào sổ QHN000140 QSDĐ/151/D-UB do UBND huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/05/2004; đã đăng ký thay đổi ngày 01/06/2004.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 980884, số vào sổ HNI000128 QSDĐ/166/D-UB do UBND huyện PQ, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 04/09/2003; đã đăng ký thay đổi ngày 19/04/2004.

3. Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, sổ tạm trú của bên ủy quyền là ông Lâm Phương A và bà Nguyễn Thuỳ D.

4. Chứng minh nhân dân, hộ khẩu bên được ủy quyền là ông Lê Hoài Kh.

5. Giấy chứng nhận kết hôn của ông Lâm Phương A và bà Nguyễn Thuỳ D

Căn cứ Điều 40, Điều 41, Điều 42, Điều 43, Điều 44, Điều 47 Luật Công chứng (năm 2014). Việc công chứng hợp đồng ủy quyền số 14362 giữa các bên ủy quyền là ông Lâm Phương A, bà Nguyễn Thuỳ D và bên được ủy quyền là ông Lê Hoài Kh, đối với tài sản ủy quyền là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 đều tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện (thành phố) PQ, tỉnh Kiên Giang, Công chứng viên NLQ6 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và nội dung luật định. Tại thời điểm công chứng các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Mục đích, nội dung của hợp đồng không phạm vi luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên đã đọc lại hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Từ những căn cứ nêu trên, NLQ6 khẳng định việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số 14362 giữa bên ủy quyền là ông Lâm Phương A, bà Nguyễn Thuỳ D và bên được uỷ quyền là ông Lê Hoài Kh, đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05 đều tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện (thành phố) PQ, tỉnh Kiên Giang nêu trên là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục và nội dung luật định.

NLQ7 trình bày (Bút lục số 448):

Ngày 10/01/2018, NLQ7 có tiếp nhận hồ sơ của ông Lê Hoài Kh (sinh năm 1973, Chứng minh nhân dân số 024 333 437 - đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Phương A và bà Nguyễn Thùy D), thường trú: 18/35B/5 NTMKh, phường ĐK, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh và NLQ5 yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng hai thửa đất, theo hai giấy CNQSD đất số M 980884 và số Y 851728, đất tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng 2014, Công chứng viên NLQ7 đã tiếp nhận, kiểm tra giấy tờ do các bên cung cấp đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên Công chứng viên đã thụ lý ghi vào Sổ công chứng. Đồng thời đã hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng; Giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và pháp lý lợi ích của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Sau khi công chứng viên đã soạn thảo xong hợp đồng, các bên tự đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội

dung hợp đồng và đã ký vào từng trang của hợp đồng. Trước khi ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng, Công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ để đối chiếu đầy đủ.

Như vậy, Công chứng viên NLQ7 đã tiến hành công chứng hợp đồng đặt cọc giữa ông Lâm Phương A, bà Nguyễn Thùy D (Do ông Lê Hoài Kh đại diện theo ủy quyền) với NLQ5 nêu trên theo đúng quy định của pháp luật (Có kèm theo công chứng hồ sơ).

Vậy NLQ7 đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13 và ngày 20/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D. Tuyên bố: Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền số: 14362/ Quyển số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2016 tại NLQ6 ký giữa anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D với ông Lê Hoài Kh. Hợp đồng đặt cọc số: 1383/ Quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2018 tại NLQ7 giữa ông Lê Hoài Kh với NLQ5 vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của NLQ5.

- Buộc ông Lê Hoài Kh phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) cho NLQ5.

- Buộc ông Lê Hoài K phải có nghĩa vụ hoàn trả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: thửa số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 8.667,0m^2 theo giấy CNQSD đất số: Y851728 vào sổ cấp giấy CNQSD đất số: QHN000140 cấp ngày 05/5/2004 đăng ký biến động ngày 01/6/2004 đất tại ấp RH, xã HN, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang đứng tên Nguyễn Thùy D và thửa số 10, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.177,0m^2 theo giấy CNQSD đất số: M980884 vào sổ cấp giấy CNQSD đất số: HNI000128 cấp ngày 04/9/2003 đăng ký biến động ngày 19/4/2004 đất tại ấp RH, xã HN, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang đứng tên Nguyễn Thùy D cho anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D.

Trường hợp ông Kh không tự nguyện trả 02 giấy CNQSD đất nêu trên, thì Cơ quan Thi hành án có quyền cưỡng chế buộc ông Kh trả 02 giấy CNQSD đất trên để thi hành án. Trường hợp không thu hồi được, thì Cơ quan thi hành án yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ra quyết định hủy 02 giấy CNQSD đất nêu trên cấp lại giấy mới cho người được thi hành án.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 08 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang (Nay là Tòa án nhân dân thành phố PQ), tỉnh Kiên Giang.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/01/2022, NLQ5 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của NLQ5: Buộc vợ chồng chị Nguyễn Thùy D, anh Lâm Phương A cùng với ông Lê Hoài Kh phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền cọc 10 *(Mười)* tỷ đồng và tiền phạt cọc với số tiền là 20 *(Hai mươi)* tỷ đồng. Tổng cộng vợ chồng chị Nguyễn Thùy D, anh Lâm Phương A, ông Lê Hoài Kh phải liên đới trả cho bà số tiền là 30 *(Ba mươi)* tỷ đồng.

Ngày 28/01/2022, bị đơn ông Lê Hoài Kh có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Tòa án nhận định về tính chất, và các tình tiết liên quan chưa đúng, dẫn đến việc tuyên một bản án không phản ánh được sự thật khách quan ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Ngày 31/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị Bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử theo hướng: Sửa một phần Bản án án dân sự sơ thẩm nêu trên là chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của NLQ5, buộc chị Nguyễn Thùy D, anh Lâm Phương A và ông Lê Hoài Kh phải liên đới hoàn trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho NLQ5 tổng cộng là 30 *(Ba mươi)* tỷ đồng, cải sửa về áp dụng pháp luật, về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ của đương sự cho đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thuỳ D, anh Lâm Phương A là bà Dương Thị Xuân H, bà Nguyễn Ngọc Th; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hoài Kh là ông Võ Quang Th, Người đại diện theo ủy quyền của NLQ5 là ông Đào Quốc V đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận:

Việc chị Nguyễn Thùy D, anh Lâm Phương A, ông Lê Hoài Kh đồng ý giao và NLQ5 đồng ý nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.500m^2 (Phần đất 3.500m^2 giáp với đất ông Huỳnh Nguyễn Đức V và Nguyễn Ngọc M) cho NLQ5 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 157-2022 ngày 28/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (Xem như NLQ5 đã trả xong tiền cho chị Nguyễn Thùy D, anh Lâm Phương A, ông Lê Hoài Kh).

Ghi nhận diện tích đất còn lại theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 157-2022 ngày 28/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang, anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng sau khi đã giao một phần diện tích đất cho NLQ5 và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật đất đai (nếu có).

Ghi nhận sự tự nguyện của NLQ5 về việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính thay anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D trong quá trình thực hiện thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của của ông Lâm Phương A, bà Nguyễn Thùy D, ông Lê Hoài Kh và NLQ5 về việc hủy hai giấy CNQSD đất số Y851728, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số QHN000140, do UBND huyện PQ (nay là thành phố PQ) cấp ngày 05/5/2004, đăng ký biến động sang tên ngày 01/6/2004, đứng tên chị Nguyễn Thùy D và giấy CNQSD đất số M980884, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số HNI000128, do UBND huyện PQ (nay là thành phố PQ) cấp ngày 04/9/2003, đăng ký biến động sang tên ngày 19/4/2004, đứng tên chị Nguyễn Thùy D.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308, điểm b khoản 5 Điều 314 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của NLQ5, ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự NLQ5, bà Nguyễn Thùy D, ông Lâm Phương A và ông Lê Hoài Kh; cụ thể bà Nguyễn Thùy D, ông Lâm Phương A và ông Lê Hoài Kh, đồng ý chuyển nhượng cho NLQ5 số đất là 3.500m^2 như các bên đã thoả thuận; cải sửa về áp dụng pháp luật, về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ của đương sự cho đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn chị Nguyễn Thuỳ Dư, anh Lâm Phương A vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị Xuân H và bà Nguyễn Ngọc Th có mặt; bị đơn ông Lê Hoài Kh vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Quang Th có mặt; NLQ5 vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Quốc V có mặt; NLQ4 vắng mặt, nhưng có

người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Thị Xuân H có mặt; những NLQ, NLQ6, NLQ7 và NLC có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử (HĐXX) vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án: Cấp sơ thẩm xác định là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền và yêu cầu trả lại giấy CNQSD đất. Tuy nhiên đối với yêu cầu trả lại giấy GCNQSD đất mà cấp sơ thẩm xác định là chưa chính xác, nên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất mới đúng. Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[1.3] Về việc áp dụng pháp luật của cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với hợp đồng ủy quyền các bên giao kết ngày 08/6/2016 thì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết, còn đối với hợp đồng đặt cọc thì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2016 để giải quyết) thì mới phù hợp.

[2] Nội dung vụ án theo lời trình bày của nguyên đơn và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy vợ chồng chị Nguyễn Thùy D và anh Lâm Phương A (theo giấy chứng nhận kết hôn tại bút lục số 397), vợ chồng anh chị có các quyền sử dụng đất theo các giấy CNQSD đất, người đứng tên trên giấy là chị Nguyễn Thùy D cụ thể như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 9808884 do UBND huyện PQ (Nay là thành phố PQ), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 04/9/2003 (Bút lục 456), tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05,đất trồng cây công nghiệp, thời hạn sử dụng tháng 10/2043; diện tích 2.177m^2, đất tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện PQ (nay là thành phố PQ), tỉnh Kiên Giang mang tên Hộ ông Nguyễn Minh Q. Sau đó Hộ ông Nguyễn Minh Q chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thùy D được quyền sử dụng đất vào ngày 19/4/2004, được ghi tại mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 851728 do UBND huyện PQ (Nay là thành phố PQ) tỉnh Kiên Giang cấp ngày 05/5/2004 (bút lục 457), tại thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, đất trồng cây công nghiệp, thời hạn sử dụng tháng 10/2043; diện tích 8.667m^2, đất tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện PQ (nay là thành phố PQ), tỉnh Kiên Giang mang tên ông Trương Thanh L. Sau đó ông Trương Thanh L chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thùy D được quyền sử dụng đất vào ngày 01/6/2004, được ghi tại mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Chị Nguyễn Thùy D và anh Lâm Phương A cho rằng phần đất này mua vào năm 2003 và năm 2004 là mua chung của 05 người gồm: Bà Nguyễn Ngọc Th,

Phan Quang Ngh, Dương Thị Xuân H, Nguyễn Tiến T, Lê Hoài Kh, thể hiện việc mua chung theo biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2018 (tại bút lục số 21-22), nhưng biên bản này có 07 người ký gồm: Bà Nguyễn Ngọc Th, Phan Quang Ngh, Dương Thị Xuân H, Nguyễn Tiến T, Nguyễn Thùy D, NLQ4, Lâm Phương A, không có ông Lê Hoài Kh ký vào biên bản thỏa thuận này này. Nội dung thỏa thuận cụ thể của 03 người (03 bên) theo hai giấy CNQSD đất như trên thì: Bà Nguyễn Ngọc Th là 5.172m^2; Dương Thị Xuân H là 2.672m^2, Lê Hoài Kh là 3.000m^2. Bà Nguyễn Ngọc Th, bà Dương Thị Xuân H, ông Lê Hoài Kh cùng thống nhất đất này để lại không bán, sang nhượng, cho thuê hay làm bất cứ việc gì khác nếu không được sự thống nhất của 3 người (ba bên) và chỉ được quyết định mua bán trong phần đất của mình như đã nói ở trên.

Việc thỏa thuận này diễn ra sau khi có giấy CNQSD đất như trên và trước 08 ngày kể từ ngày chị Nguyễn Thùy D và anh Lâm Phương A viết đơn khởi kiện gửi đến Tòa án (Trong đơn khởi kiện của chị D, anh Phương A là ngày 18/01/2018 và Tòa án xác nhận nhận đơn khởi kiện cùng ngày 18/01/2018 - (Bút lục số 01). Ngoài ra không có chứng cứ nào khác chứng minh cho việc hùn vốn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Phương A, bà Nguyễn Thùy D cùng với việc xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoài Kh, NLQ5, đối chiếu với các chứng cứ thu thập cùng với lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Năm 2003 - 2004, bà Nguyễn Ngọc Th, bà Dương Thị Xuân H, ông Lê Hoài Kh, NLQ4 thỏa thuận hùn vốn nhận chuyển nhượng hai khu đất tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện PQ (nay là thành phố PQ) tỉnh Kiên Giang và giao cho chị Nguyễn Thùy D (là con gái của bà Dương Thị Xuân H) đứng tên trên giấy CNQSD đất như đã nói ở trên. Do có nhu cầu đổi từ sổ đỏ sang sổ hồng nên vào ngày 08/6/2016 được sự thống nhất của những người hùn vốn, vợ chồng chị Nguyễn Thùy D, anh Lâm Phương A lập hợp đồng uỷ quyền cho ông Lê Hoài Kh tại NLQ6 theo hợp đồng ủy quyền số 14362 - Quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2016 (Bút lục 458-461). Quy định về phạm vi ủy quyền thì ông Kh được thực hiện nộp hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên, liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên (Trước và sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới) căn cứ theo các quy định hiện hành. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về nghĩa vụ của từng bên trong hợp đồng trong đó có việc ông Khanh phải báo cho chị Nguyễn Thùy D và anh Lâm Phương A về việc thực hiện công việc ủy quyền. Như vậy theo hợp đồng ủy quyền thì ông Kh có đầy đủ năng lực pháp luật, cũng như đầy đủ về năng lực hành vi để ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho người thứ ba. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 14362 ngày 08/6/2016 tại NLQ6. Hội đồng xét xử xét

thấy, Hợp đồng ủy quyền này được công chứng, chứng chứng thực vào ngày 08/06/2016 có số công chứng 14362. Đối với chứng thư pháp lý Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất (Quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013) là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0 và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 05, tất cả đều tọa lạc tại ấp RH, xã HN, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang, cùng với lời trình bày của mình NLQ6 đã cung cấp cho Tòa án toàn bộ bản sao hồ sơ để thực hiện công chứng cho thấy việc công chứng đúng và phù hợp với các Điều 40, 41, 42, 43, 44, 47 Luật Công chứng (năm 2014), Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và nội dung Luật định. Tại thời điểm công chứng các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích, nội dung của hợp đồng không phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên đã đọc lại hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, đã ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt chứng viên. Do đó, việc công chứng hợp đồng ủy quyền nâu trên nêu trên là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục và nội dung luật thực định.

Mặt khác sau khi có được hợp đồng ủy quyền như trên, thì ông Kh đã ký kết Hợp đồng đặt cọc số 1383/Quyển số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 10/01/2018 tại NLQ7 với NLQ5. Công chứng viên đã yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ để đối chiếu đầy đủ. Như vậy, công chứng viên NLQ7 đã tiến hành công chứng hợp đồng đặt cọc giữa anh Lâm Phương A, chị Nguyễn Thùy D (Do ông Lê Hoài Kh đại diện theo ủy quyền) với NLQ5 nêu trên theo đúng quy định của pháp luật (Có kèm theo công chứng hồ sơ). Do vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 14362 ngày 08/6/2016 tại NLQ6 và hủy Hợp đồng đặt cọc số 1383/Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2018 tại NLQ7 là không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[4] Xét yêu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của NLQ5 yêu cầu Hội đồng xét xử buộc vợ chồng chị Nguyễn Thùy D, anh Lâm Phương A, ông Lê Hoài Kh phải liên đới trả cho bà số tiền là 30 *(Ba mươi)* tỷ đồng.

Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của NLQ5 là ông Đào Quốc V thay đổi yêu cầu trả lại tiền thành xin được nhận được diện tích đất là 3.500m^2 (Phần đất 3.500m^2 giáp với đất ông Huỳnh Nguyễn Đức Vi và Nguyễn Ngọc M) cho NLQ5 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 157-2022 ngày 28/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang và được các bên đương sự đồng ý. Diện tích đất 3.500m^2 có số đo và các cạnh như sau:

- Chiều ngang:

+ Mặt tiền giáp với đường ĐĐ, cạnh 12-10 = 39,5m.

+ Mặt hậu giáp với đất của bà Nguyễn Ngọc M, cạnh 11-9 = 39,92m.

- Chiều dài:

- Giáp với đất của chị Nguyễn Thuỳ D, cạnh 10-9 = 86,86m.

- Giáp với đất của ông Huỳnh Nguyễn Đức V, cạnh 12-11 =90,67m.

Đối với diện tích đất còn lại theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 157-2022 ngày 28/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang, thì anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

HĐXX xét thấy sự tự nguyện này của các đương sự là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội, nên HĐXX ghi nhận sự thoả thuận này.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoài Kh yêu cầu HĐXX phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm. Nhưng đến thời điểm này, ông Kh không cung cấp được chứng cứ hùn vốn với chị D, bà H, bà Th để mua đất, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Kh.

Tuy nhiên, ông Khanh do người đại điện theo uỷ quyền của ông Kh cũng đồng ý thoả thuận như trên và đồng ý giao cho NLQ5 3.500m^2 đất như đã nói ở trên. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của ông Kh và ông Th cho rằng hiện nay ông Kh đã làm thất lạc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, nên đồng ý thoả thuận cùng với các đương sự và đề nghị HĐXX hủy hai giấy CNQSD đất số Y851728, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số QHN000140, do UBND huyện Phú Quốc (nay là thành phố PQ) cấp ngày 05/5/2004, đăng ký biến động sang tên ngày 01/6/2004, đứng tên chị Nguyễn Thùy D, giấy CNQSD đất số M980884, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số HNI000128, do UBND huyện PQ (nay là thành phố PQ) cấp ngày 04/9/2003, đăng ký biến động sang tên ngày 19/4/2004, đứng tên chị Nguyễn Thùy D.

[6] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát: Từ những phân tích trên, HĐXX nghị nên chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

[7] Từ những nhận định nêu trên, trong khi thảo luận và nghị án, HĐXX thống nhất chấp nhận toàn bộ Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố PQ, đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; chấp nhận kháng cáo của NLQ5; Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoài Kh. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp sơ thẩm có sai sót về án phí theo kháng nghị cần nghiêm túc rút kinh nghiệm .

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Buộc vợ chồng anh Lâm Phương A, chị Nguyễn Thùy D phải nộp án phí 900.000đ *(Chín trăm nghìn đồng)*, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 900.000đ (*Chín trăm nghìn đồng)* theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002906 ngày 29/01/2018 (do Nguyễn Tùng D nộp thay) và số 0007852 ngày 26/7/2018 (do Dương Thị Xuân H nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, chị D, anh Phương A đã nộp xong.

+ Buộc ông Lê Hoài Kh phải nộp án phí 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

+ NLQ5 không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho NLQ5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 69.300.000đ *(Sáu mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002526 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (do Diệp Thị Ph nộp thay).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

+ Buộc ông Lê Hoài Kh phải nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004429 ngày 08/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (Do ông Võ Quang Th nộp thay). Ông Kh không phải nộp thêm.

+ Hoàn trả lại cho NLQ5 số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004425 ngày 27/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PhQ, tỉnh Kiên Giang (do Nguyễn Thị Thu H nộp thay).

[9] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ:

- *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm:* Chị Nguyễn Thùy D và ông Lê Hoài Kh đã nộp tiền tạm ứng chi phí nhận bản vẽ với số tiền 1.225.000đ *(Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0002273 ngày 26/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ. Chị D, ông Kh phải chịu và đã nộp xong. Tuy nhiên, trong phần nhận định và quyết định của Bản án sơ thẩm sơ thẩm không xem xét giải quyết như thế nào? Ai là người có nghĩa vụ phải nộp là bỏ sót, vi phạm Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc này cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

- *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm:* NLQ5 đã nộp tiền tạm ứng chi phí nhận bản vẽ với số tiền 2.449.200đ *(Hai triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm đồng)* theo hoá đơn giá trị gia tăng số 00000877 ngày 26/8/2022

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. NLQ5 tự nguyện nộp và đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 34, các Điều 147, Điều 148, Điều 156, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 688; các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều Điều 119, Điều 328, Điều 562, Điều 565 đến Điều 568 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai;

Khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoài Kh.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của NLQ5.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 13 và ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. Công nhận sư thỏa thuận các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bên ủy quyền anh Lâm Phương A, chị Nguyễn Thùy D (Bên A) với bên được quyền ông Lê Hoài Kh (Bên B) được công chứng văn bản số 14362 - Quyển số: 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2016 tại NLQ6 và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Lê Hoài Kh với NLQ5 được công chứng văn bản số 1383 - Quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2018 tại NLQ7.

2. Công nhận sự thỏa thuận của anh Lâm Phương A, chị Nguyễn Thùy D, ông Lê Hoài Kh và NLQ5 về việc hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y851728, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số QHN000140, do UBND huyện PQ (nay là thành phố PQ) cấp ngày 05/5/2004, đăng ký biến động sang tên ngày 01/6/2004, đứng tên chị Nguyễn Thùy D, thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, diện tích 8.667m^2, đất tọa lạc tại ấp RH, xã HN, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M980884, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số HNI000128, do UBND huyện PQ (nay là thành phố PQ) cấp ngày 04/9/2003, đăng ký biến động sang tên ngày 19/4/2004, đứng tên chị Nguyễn Thùy D, thửa số 10, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.177,0m^2, đất tại ấp RH, xã HN, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của NLQ5.

Công nhận sự thỏa thuận của anh Lâm Phương A, chị Nguyễn Thùy D, ông Lê Hoài Kh và NLQ5, về việc NLQ5 được quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.500m^2, thuộc thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, loại đất trồng cây công nghiệp, đất tại ấp RH, xã HN, thành Phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số TĐ 157- 2022 ngày 25/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang thì Thửa đất có hình 10-9-11-12, kích thước và vị trí các cạnh tiếp giáp như sau:

Cạnh 10-9 = 86,86m, giáp đất Nguyễn Thùy D;

Cạnh 9-11 = 39,92m,giáp đất Nguyễn Ngọc M;

Cạnh 11-12 = 90,67m, giáp đất Huỳnh Nguyễn Đức V;

Cạnh 12-10 dài 39,50m, giáp đường ĐĐ.

(Có Tờ trích đo địa chính kèm theo bản án).

4. Trên cơ sở bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các bên về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y851728; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M980884 và công nhận cho NLQ5 được quyền sử dụng diện tích 3.500m^2, thuộc thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, tọa lạc tại ấp RH, xã HN, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang nêu trên:

4.1. NLQ5 có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.500m^2 thuộc thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, tọa lạc tại ấp RH, xã HN, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của NLQ5 về việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính thay anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D trong quá trình thực hiện thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

4.2. Anh Lâm Phương A và chị Nguyễn Thùy D có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng còn lại sau khi giao một phần diện tích đất cho NLQ5 và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có). Cụ thể diện tích sử dụng còn lại như sau:

- Thửa đất diện tích 4.194m^2, thuộc thửa đất số 0, tờ bản đồ số 0, loại đất trồng cây công nghiệp, tọa lạc tại ấp RH, xã HN, thành Phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số TĐ 157- 2022 ngày 25/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang thì Thửa đất có hình 1-13-7-8-9-10, kích thước và vị trí các cạnh tiếp giáp như sau:

Cạnh 1-13 = 86,0m, giáp đất Trương Thanh L;

Cạnh 13-7 = 41m, giáp đất Nguyễn Thùy D;

Cạnh 7-8 = 8,95m, giáp đất Nguyễn Ngọc M;

Cạnh 8-9 = 5,08m, giáp đất Nguyễn Ngọc M;

Cạnh 9-10 dài 86,86m, giáp đất giao cho NLQ5.

(Có Tờ trích đo địa chính kèm theo bản án).

- Thửa đất diện tích 3.089m^2, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây công nghiệp, tọa lạc tại ấp RH, xã HN, thành Phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số TĐ 157- 2022 ngày 25/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang thì Thửa đất có hình 13-2-3-4-5-6-7, kích thước và vị trí các cạnh tiếp giáp như sau:

Cạnh 13-2 = 6,3m, giáp đất Trương Thanh L;

Cạnh 2-3 = 18,39m, giáp đất Trương Thanh L;

Cạnh 3-4 = 35,73m, giáp đất Trương Thanh L;

Cạnh 4-5 = 47,16m, giáp biển;

Cạnh 5-6 dài 57,22m, giáp đất Nguyễn Ngọc M;

Cạnh 6-7 = 35,95m, giáp đất Nguyễn Ngọc M.

(Có Tờ trích đo địa chính kèm theo bản án).

5. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2018/QĐ-BPKCTT ngày 08 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PQ (nay là Tòa án nhân dân thành phố PQ), tỉnh Kiên Giang.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc vợ chồng anh Lâm Phương A, chị Nguyễn Thùy D phải nộp án phí 900.000đ *(Chín trăm nghìn đồng)*, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 900.000đ (*Chín trăm nghìn đồng)* theo các biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0002906 ngày 29/01/2018 (Do Nguyễn Tùng D nộp thay) và số 0007852 ngày 26/7/2018 (Do Dương Thị Xuân H nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, chị D, anh Phương A đã nộp xong.

+ Buộc ông Lê Hoài Kh phải nộp án phí 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

+ NLQ5 không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho NLQ5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 69.300.000đ *(Sáu mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002526 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (Do Diệp Thị Ph nộp thay).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

+ Buộc ông Lê Hoài Kh phải nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004429 ngày 08/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (Do ông Võ Quang Th nộp thay). Ông Kh không phải nộp thêm.

+ Hoàn trả lại cho NLQ5 số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004425 ngày 27/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (Do Nguyễn Thị Thu H nộp thay).

7. Về chi phí tố tụng:

- *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm:* Do yêu cầu độc lập của NLQ5 được chấp nhận, nên buộc anh Lâm Phương A, chị Nguyễn Thùy D và ông Lê Hoài Kh phải chịu phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.225.000đ *(Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0002273 ngày 26/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ. Anh Lâm Phương A, chị Nguyễn Thùy D và ông Lê Hoài Kh đã nộp xong.

- *Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm:* NLQ5 đã nộp tiền tạm ứng chi phí nhận bản vẽ với số tiền 2.449.200đ *(Hai triệu bốn trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm đồng)* theo hoá đơn giá trị gia tăng số 00000877 ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. NLQ5 tự nguyện nộp và đã nộp xong.

8. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện PQ;
- THA dân sự huyện PQ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Bá Kha

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán	Thẩm phán	Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
Lê Lâm Sơn	**Vũ Thế Mạnh**	**Trần Bá Kha**

- K