| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: **102** /2024/DS-PT
Ngày: 11-3-2024
V/v tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng ủy quyền*"

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

## TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thanh Giang

*Các Thẩm phán:*Bà Võ Thị Hồng Mai

Bà Trần Thị Kim Sang

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Bé Thi- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 02 và ngày 11 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 499/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Triệu Minh T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Khu phố B, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:*

+ Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1980; Địa chỉ: A Đ, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh – Theo văn bản ủy quyền ngày 14-3-2023. (vắng mặt)

+ Bà Phạm Thị Thanh T1, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số H, Đường C, Khu phố E, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh – Theo văn bản ủy quyền ngày 14-3-2023. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lê D, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Lệ T2, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Khu phố A, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

*Người đại dihợptheo ủy quyền của ông D, bà T2:* Ông Võ Văn S, sinh năm 1971; Địa chỉ: 3, Đường C, Khu phố G, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – Theo văn bản ủy quyền ngày 05-4-202c. (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Phú Q, sinh năm 1999; Địa chỉ: Tổ A, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Nicó. (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số nhà I, Tổ D, ấp Đ, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Nicó. (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Triệu Minh T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 3 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Triệu Minh T trình bày:*

Trên cơ sở mối quan hệ quen biết từ trước giữa hai gia đình, ngày 27-9-2021 giữa ông T và ông D, bà T2 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 6300m$^2$/9601,7m$^2$; tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, giá 1.500.000.000 đồng; có lập giấy tay và đã giao nhận đủ tiền. Sau khi thực hiện xong thủ tục tách thửa khu đất 9.601,7m$^2$, hai bên sẽ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục công chứng/chứng thực để sang tên diện tích đất 6.300m$^2$. Khi đang chuẩn bị hồ sơ xin cơ quan chức năng tách thửa khu đất, ông D đề nghị ông Trung chuyển nhượng luôn phần diện tích đất còn lại là 3.391,7m$^2$. Theo đó, ông D sẽ thanh toán cho ông T tiền chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại là 840.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất có công chứng/chứng thực, khi nào ông D giao đủ tiền, ông T sẽ bàn giao diện tích đất. Việc chuyển nhượng như vậy sẽ đơn giản thủ tục, không kéo dài thời gian. Do tin tưởng và nhận thấy ông D cũng có nhu cầu sử dụng đất nên ông T đồng ý với thỏa thuận trên.

Sau đó, ông T đã thực hiện đúng thỏa thuận là cùng ông D và bà Nguyễn Thị Lệ T2 (vợ ông D) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 9.601,7m$^2$, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã S, số chứng thực 732 ngày 10-11-2021. Ngày 05-01-2022, vợ chồng ông D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CS08816 đối với thửa đất 150 và 151, tờ bản đồ số 34. Bên cạnh đó, vợ chồng ông D không có tiền nên đề xuất sẽ giao phần đất chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng 13m; tọa lạc thị xã H, tỉnh Tây Ninh cho ông T xem như cấn trừ nghĩa vụ thanh toán. Giá trị đất hoán đổi là 200.000.000 đồng/m ngang, ông T sẽ thanh toán lại số tiền chênh lệch cho vợ chồng ông D khoảng 200.000.000 đồng. Đến ngày 25-10-2022, hai bên không đạt được sự thỏa thuận. Từ đó, ông T đã nhiều lần đòi tiền nhưng vợ chồng ông D chỉ hứa hẹn mà không thanh toán số tiền 840.000.000

đồng như đã thỏa thuận. Thậm chí, vợ chồng ông D còn tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 3.391,7m$^2$ của ông T cho người khác.

Do ông D, bà T2 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng ký kết với ông T, cụ thể là không thanh toán số tiền 840.000.000 đồng đối với phần đất đang tranh chấp. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-11-2021 giữa ông T và ông D, bà T2; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà T2 và ông Nguyễn Phú Q; hủy hợp đồng ủy quyền ngày 07-4-2023 giữa bên ủy quyền ông Q và bên được ủy quyền bà Phạm Thị L đối với cùng phần đất diện tích 3.391,7m$^2$, thuộc thửa 150; tờ bản đồ số 34; tọa lạc xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

*Bị đơn ông Lê D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 và người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Văn S trình bày*: Giữa ông D, bà T2 và ông T có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tổng diện tích 9.601,7m$^2$, trên đất có cây mãng cầu khoảng 01 năm tuổi, giá thỏa thuận như nguyên đơn trình bày. Trong số tiền 840.000.000 đồng, vợ chồng ông D có thanh toán 40.000.000 đồng cho ông T. Việc chưa thanh toán số tiền 800.000.000 đồng còn lại bởi lý do:

Khoảng tháng 01 năm 2022, ông T giao GCNQSDĐ đối với thửa 150 diện tích 3.391,7m$^2$ và thửa 151 diện tích 6.300m$^2$; tờ bản đồ 34; tọa lạc xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Trong thời gian này, ông T thường xuyên đến nhà vợ chồng ông D chơi và nghe ông D nói có một phần đất tọa lạc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Ông T có đến xem đất và hai bên thỏa thuận miệng với nội dung *"vợ chồng ông D đồng ý chuyển nhượng cho anh T phần đất trên chiều ngang 06m; giá thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông D giảm còn 1.000.000.000 đồng/06m ngang; do đó, anh T thanh toán tiền chênh lệch cho vợ chồng ông D là 200.000.000 đồng"*. Sau khi thống nhất, vợ chồng ông D tiến hành làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông T. Trong thời gian tách thửa, ông T đã nhận đất. Đến ngày 28-3-2023, ông D hoàn thành việc tách thửa, đã nhiều lần liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng và thanh toán tiền chênh lệch nhưng ông T hẹn mà không thực hiện. Sau đó, ông T có trả lại cho vợ chồng ông D số tiền 40.000.000 đồng đã nhận và phát sinh tranh chấp trong vụ án này.

Hiện tại phần đất tranh chấp thì vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú Q. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn đồng ý thanh toán cho ông T số tiền 840.000.000 đồng như đã thỏa thuận trước đây và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

*1- Ông Nguyễn Phú Q trình bày:* Giữa ông và ông D, bà T2 không có mối quan hệ họ hàng. Khoảng cuối năm 2022, nghe thông tin vợ chồng ông D có bán đất ở xã S nên ông mới tìm gặp thỏa thuận. Theo đó, ông và vợ chồng ông D thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.391.7m$^2$, thuộc thửa 150; tờ bản đồ số 34; tọa

lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, với giá 500.000.000 đồng. Tại ngày thỏa thuận, ông đã giao tiền cọc với số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông D. Đến tháng 2 năm 2023, ông đã thanh toán đủ số tiền 300.000.000 đồng còn lại. Hiện ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ. Sau khi nhận đất, trên đất có cây mãng cầu nên ông không canh tác gì thêm. Mục đích của ông là sẽ tìm người sang nhượng lại kiếm tiền lời. Thời gian gần đây, ông T ngang nhiên cắm ranh đất nên ông có thông báo cho chính quyền địa phương can thiệp mà đến nay vẫn chưa xử lý. Hiện ông đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Phạm Thị L. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Nếu hợp đồng bị hủy, ông yêu cầu ông D, bà T2 trả lại số tiền 500.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

*2- Bà Phạm Thị L trình bày:* Chị không quen biết ông D, bà T2 và không có mối quan hệ họ hàng với ông Q. Thông qua môi giới chị mới biết ông Q cần bán đất và trực tiếp đến hỏi mua. Ngày 07-4-2023, giữa bà và ông Q thỏa thuận mua bán phần đất thuộc thửa 150, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.391,7m$^2$, tọa lạc xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; với giá 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Để không mất thời gian và chi phí đóng thuế, hai bên lập hợp đồng ủy quyền, giao đất, nhận tiền cùng ngày 07-4-2023. Song song đó, ông Q đã giao bản chính GCNQSDĐ đối với phần đất nêu trên cho bà  được toàn quyền định đoạt. Sau khi nhận đất, trên đất có cây mãng cầu nên bà không canh tác gì thêm. Hiện giấy CNQSDĐ đối với phần đất nêu trên bà đang quản lý, không có thế chấp hay thực hiện giao dịch với cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào. Ngoài phần đất của ông Q, bà còn mua nhiều phần đất ở khu vực thửa đất nêu trên. Nay bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc chuyển nhượng giữa bà và ông Q là có thật, hợp pháp; hơn nữa gia đình bà cũng có nhu cầu sử dụng đất. Nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ôn  Q không được công nhận, bà yêu cầu ông Q trả lại số tiền 600.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 353, 357, 423, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 và 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Minh T đối với ông Lê D, bà Nguyễn Thị Lệ T2.

Buộc ông Lê D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Triệu Minh T số tiền 840.000.000 đồng và tiền lãi 77.466.666 đồng; tổng cộng là 917.466.666 (chín trăm mười bảy triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

Án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành và quyền kháng cáo.

Ngày 05-10-2023 có đơn kháng cáo của nguyên đơn nội dung yêu cầu: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

**Tại phiên tòa phúc thẩm;**

Đại diện theo uỷ quyền của ông T trình bày: Không đồng ý bản án sơ thẩm vì ông T không nhận được số tiền 840.000.000 đồng, phía ông D bà T2 chỉ hứa hẹn đến nay vẫn chưa nhận được. Nay yêu cầu Hủy 1 phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 3.391,7m$^2$; Hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa ông D bà T2 với ông Q; Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Q với bà L. Vì: các bên thỏa thuận sang nhượng đất từng phần, bàn giao từng phần, đối với diện tích 6.300m$^2$ đã giao đất nhận tiền xong; đối với diện tích 3.391,7 m$^2$ thỏa thuận giá sang nhượng 840.000.000 đồng chưa trả tiền nên chưa giao đất, quyền lợi và nghĩa vụ thanh toán giá trị diện tích 3.391,7 m$^2$ khác hẳn so với diện tích 6.300m$^2$ mặc dù ký chung hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 06-01-2022 ông D bà T2 được đứng tên giấy đỏ, ông T đã liên hệ nhiều lần yêu cầu trả tiền nhưng đến nay chưa trả và ông D bà T2 đã chuyển nhượng đất cho người khác mà không trả tiền cho ông T đã vi phạm quyền lợi của ông T.

Về hoán đổi đất: diện tích 3.391,7 m$^2$ đổi lấy 01 phần đất tại H của ông D bà T2 nhưng không thực hiện được, do gia đình ông T không đồng ý, ông D bà T2 đã nhận lại 40.000.000 đồng, việc hoán đổi không thành ông D bà T2 đồng ý sang tên lại diện tích 3.391,7 m$^2$ cho ông T nhưng không sang tên mà lại tiến hành sang nhượng đất cho ông Q giá 500.000.000 đồng thấp hơn nhiều so với giá ông D sang nhượng.

Đối với bà L ông Q sang nhượng thông qua hợp đồng ủy quyền, giá sang nhượng 600.000.000 đồng, nhưng Luật Đất đai không có quy định sang nhượng đất thông qua hợp đồng ủy quyền. Từ việc trình bày trên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu hủy các hợp đồng trên. Nguyên đơn đã giao đất và bị đơn đã làm thủ tục đứng tên giấy đất. Đối với diện tích 6.300m$^2$ bị đơn nhận đất đã tiến hành xây nhà. Đối với diện tích 3.391,7 m$^2$ phía ông T đã giao đất, sau đó ông T tự ý vào lấy đất quản lý. Bị đơn có báo chính quyền địa phương nhưng chưa được giải quyết.

Về hoán đổi đất: Phía bị đơn đã tiến hành tách thửa xong nhưng ông T thay đổi ý kiến. Hiện nay ông D bà T2 vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc hoán đổi đất.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Tại thời điểm xét xử, bị đơn chưa trả 840.000.000 đồng, xét diện tích 3.391,7 $m^2$ đến nay nguyên đơn vẫn quản lý. Có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm. Huỷ 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-11-2021 giữa ông T với ông D bà T2 đối với diện tích 3.391,7 $m^2$; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D bà T2 với ông Q; Hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông Q với bà L. Hậu quả của 2 hợp đồng trên được giải quyết trong vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; Căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông D, bà T2 vắng mặt được triệu tập hợp lệ nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền; ông Q, bà L có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông D, bà T2, ông Q, bà L.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết:

Ông Triệu Minh T khởi kiện ông Lê D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất; Hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 150; tờ bản đồ số 34, diện tích 3.391,7 $m^2$ tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Phía ông D bà T2, ông Q, bà L không đồng ý, các bên có tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 500 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà T2 với ông T ký kết vào ngày 10-11-2021 các bên đều thừa nhận và đã được công chứng, chứng thực đây là giao dịch có thật và là chứng cứ khách quan, hợp pháp.

[3.2] Sau khi ký kết hợp đồng và được sự đồng ý của ông T thì ông D bà T2 đã kê khai đăng ký toàn bộ diện tích 9.601,7 $m^2$ và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 05-01-2022, tiền sang nhượng đã trả 1.500.000.000 đồng tương ứng với 6.300$m^2$ đất, số tiền còn lại ông D bà T2 phải trả là 840.000.000 đồng /3.391,7$m^2$ đã trả 40.000.000 đồng. Ông T, ông D bà T2 thoả thuận trả tiền bằng cách hoán đổi diện tích ngang 6m x dài 13m tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 1.000.000.000 đồng, khấu trừ 800.000.000 đồng thì phía ông T nhận đất và phải trả 200.000.000 đồng cho ông D bà T2, sau khi thống nhất thì phía ông D bà T2 đã tiến hành thủ tục tách thửa đất xong vào ngày 28-3-2023 nhưng phía ông T đổi ý là không hoán đổi và không nhận đất nên lỗi phần lớn là do phía ông T.

[3.3] Mặt khác, phía ông T khởi kiện yêu cầu huỷ 1 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 10-11-2021 đối với diện tích 3.391,7 $m^2$ vì cho rằng ông D bà T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán 800.000.000 đồng còn lại, nhưng không xác định được thời gian 2 bên thoả thuận trả số tiền 800.000.000 đồng là vào ngày, tháng, năm nào. Tại cấp phúc thẩm ông T và người đại diện theo uỷ quyền cho rằng đã cung cấp vi bằng ngày 17-18/3/2022 nội dung thể hiện ông D bà T2 đồng ý trả lại đất, có cuộc gặp mặt giải quyết giữa 2 bên, phía ông T có ghi âm và có mặt ông T tham gia nhưng trong nội dung vi bằng không thể hiện có giọng nói của ông T; nên vi bằng không khách quan, đã cắt xén nguyên bản của nội dung ghi âm, không đảm bảo giá trị pháp lý.

[4] Xét thấy, ông D bà T2 đã sang nhượng phần đất hợp pháp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục quy định của cơ quan chức năng, nên các giao dịch tiếp theo sau là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông D bà T2 với ông Q; Hợp đồng uỷ quyền giữa ông Q với bà L là hợp pháp không có căn cứ huỷ bỏ. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả số tiền 840.000.000 đồng giá trị sang nhượng đất và lãi suất là phù hợp.

[5] Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm có thể hiện đối với 2 hợp đồng sau tức hợp đồng giữa ông D bà T2 với ông Q và hợp đồng giữa ông Q với bà L đều hợp pháp nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm  không tuyên rõ nên cấp phúc thẩm cần điều chỉnh cách tuyên án cho đầy đủ.

Từ các nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T. Như vậy, đề xuất của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là không có căn cứ.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Triệu Minh T phải chịu 900.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013204 ngày 21-3-2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013766 ngày 08-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; ông T còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Lê D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 phải chịu 39.524.000 (ba mươi chín triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn) đồng.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Triệu Minh T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu số 0013945 ngày 05-10-2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

[7] Chi phí tố tụng: Ông Triệu Minh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 2.500.000 đồng (đã nộp xong)

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

**1.** Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Triệu Minh T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Điều chỉnh cách tuyên án

**2.** Căn cứ các Điều 26; Điều 147; Điều 148; Điều 227; Điều 228; Điều 158; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 353; Điều 357; Điều 423; Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 167; Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Minh T đối với ông Lê D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 về yêu cầu Hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.391,7 $m^2$, tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 34 vào ngày 10-11-2021; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê D bà Nguyễn Thị Lệ T2 với ông Nguyễn Phú Q ngày 22-02-2023; Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Phú Q với bà Phạm Thị L vào ngày 07-4-2023.

Buộc ông Lê D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Triệu Minh T số tiền 840.000.000 đồng và tiền lãi 77.466.666 đồng; tổng cộng là 917.466.666 (chín trăm mười bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu) đồng, làm tròn là 917.466.000 (chín trăm mười bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong các khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm trả cho đến khi thi hành xong, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**3.** Về Án phí:

**3.1** Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Triệu Minh T phải chịu 900.000 (chín trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0013204 ngày 21-3-2023 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0013766 ngày 08-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; ông T còn phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Lê D, bà Nguyễn Thị Lệ T2 phải chịu 39.524.000 (ba mươi chín triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn) đồng.

**3.2.** Về Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Triệu Minh T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu số 0013945 ngày 05-10-2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

**4.** Về chi phí tố tụng: Ông Triệu Minh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 2.500.000 (hai triệu, năm trăm ngàn) đồng (đã nộp xong)

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

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

***Nơi nhận:***
- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- VKSND huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Thanh Giang**