

Bản án số: 167/2024/DS-PT

Ngày: 29/02/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 606/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 396/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn N, sinh năm 1976; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Số 54B T, phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

2.2. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 387B khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng P: Ông Nguyễn Đình T.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Nhật Long H – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre. (có mặt)

* **Người kháng cáo:** Ông Phan Văn N là nguyên đơn; ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P là bị đơn trong vụ án.

* **Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Văn N trình bày:

Ông Phan Văn N và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P có ký 02 hợp đồng thỏa thuận ngày 17/9/2013 và ngày 27/6/2014 để thỏa thuận cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 66, tờ bản đồ số 24, diện tích là 195,3m²; thửa đất số 77, tờ bản đồ số 24, diện tích là 206,3m² (chuyển nhượng một phần); thửa đất số 68, tờ bản đồ số 24, diện tích là 13,6m²; thửa đất số 67, tờ bản đồ số 24, diện tích là 98,4m²; thửa đất số 82, tờ bản đồ số 24, diện tích là 28,5m² (chuyển nhượng một phần); thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, diện tích là 227m², cùng tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre và chuyển nhượng quyền sở hữu nhà nằm trên các thửa đất số 35, 66, 67, 68, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre. Cả hai hợp đồng đều được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bến Tre. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là 3.187.613 đồng/m².

Để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên, ông N đã thanh toán cho ông T và bà P số tiền tổng cộng là 1.750.000.000 đồng theo hai lần, lần 01: 1.100.000.000 đồng theo hợp đồng thỏa thuận ngày 17/9/2013 và lần 02: 650.000.000 đồng theo hợp đồng thỏa thuận ngày 27/6/2014.

Do các thửa đất trên sai ranh nên ngày 27/6/2014, ông T và bà P lập giấy ủy quyền cho ông N để tiến hành các thủ tục ký giáp ranh và nhập các thửa đất trên thành 01 thửa là thửa 35, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre với chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là bà Nguyễn Thị Hồng P và ông Nguyễn Đình T. Ngày 09/9/2014, ông N đã hoàn tất thủ tục nhập thửa theo giấy ủy quyền ngày 27/6/2014. Ông N và ông T, bà P thống nhất sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bến Tre vào ngày 22/9/2014. Đến 15 giờ ngày 22/9/2014, ông N và ông T có mặt tại Phòng Công chứng số 1 nhưng bà P không có mặt. Đến 16 giờ 30 phút ngày 22/9/2014, ông N và bà P có mặt, ông T lại không có mặt. Do đó, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa ông N và ông T, bà P ngày 22/9/2014 không thực hiện

được do ông T không có mặt để ký tên. Để tạo điều kiện cho ông T và bà P, ông N và bà P thống nhất đến 07 giờ ngày 23/9/2014 đến Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bến Tre để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng ngày 23/9/2014 ông T và bà P không đến, chỉ có ông N đến Phòng Công chứng số 01, tỉnh Bến Tre để ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Do đó, ông N có yêu cầu Phòng Công chứng số 1, tỉnh Bến Tre xác nhận sự việc ông N có mặt, còn ông T và bà P không có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo thỏa thuận.

Ông N đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà P thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông T, bà P không thực hiện. Trước đây, ông N đã khởi kiện và được giải quyết bằng bản án sơ thẩm, phúc thẩm năm 2015, nội dung tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên sau đó, Quyết định giám đốc thẩm hủy hai bản án sơ, phúc thẩm năm 2015. Nay ông N xác định khởi kiện yêu cầu ông T, bà P thực hiện theo thỏa thuận ngày 17/9/2013 và 27/6/2014, chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 24, diện tích 602m², tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre; yêu cầu ông T, bà P giao tài sản gồm đất và nhà cho ông.

** Tại biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà P) ông Nguyễn Đình T trình bày:*

Ông T thừa nhận ông và bà P có ký thỏa thuận với ông N vào ngày 17/9/2013 và ngày 27/6/2014. Ông T thống nhất với nội dung thỏa thuận ngày 17/9/2013, riêng thỏa thuận lập ngày 27/6/2014 thì ông T không thống nhất, vì ông T cho rằng nội dung tờ cam kết có sự thay đổi, chỉ có chữ ký trang cuối cùng tại mục “BÊN B” là của ông, các chữ ký trên từng trang tại các tờ 1 và 2 của thỏa thuận ngày 27/6/2014 không phải là của ông; lời chứng của Công chứng viên ghi tên “Nguyễn Văn T” là không đúng tên của ông. Ông T thừa nhận có nhận của ông N số tiền 1.750.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết trước đây (sơ thẩm lần 1), ông T yêu cầu ông N trả thêm số tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận và giá trị 312m² nhà trên đất, ông T sẽ đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng nhà, đất. Nay ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa 35, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre theo yêu cầu của ông N. Đối với số tiền chuyển nhượng ông đã nhận, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2015/DS-ST ngày 22/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre (lần 1), tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn N. Buộc ông

Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P liên đới trả cho ông Phan Văn N số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 169/2015/DS-ST ngày 13/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre (lần 1), tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2015/DS-ST ngày 22/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 202/2020/DS-GĐT ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số: 169/2015/DS-ST ngày 13/8/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre và Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2015/DS-ST ngày 22/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý lại vụ án, do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân thành phố T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre (lần 2), tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P giao phần đất diện tích 602m² thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P trả cho ông Phan Văn N số tiền 1.750.000.000đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 1.750.000.000đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình T:

- Hủy Hợp đồng thỏa thuận về việc giao nhận tiền ngày 27/6/2014 giữa ông Phan Văn N và ông Nguyễn Đình T;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P với ông Phan Văn N.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/9/2013 giữa ông Phan Văn N và ông Nguyễn Đình T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2023, nguyên đơn ông Phan Văn N có đơn kháng cáo; ngày 13/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 16/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông T, bà P liên đới trả cho ông N số tiền chuyển nhượng là 1.750.000.000 đồng và 30% thiệt hại là 890.036.388 đồng; không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 của ông T; sửa phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Nguyên đơn ông Phan Văn N trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông T, bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 602m² thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre theo “Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” lập ngày 17/9/2013 và “Hợp đồng thỏa thuận về việc giao nhận tiền” ngày 27/6/2014.

** Bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bà P là ông Nguyễn Đình T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy các hợp đồng có liên quan giao dịch giữa ông với ông N; yêu cầu bồi thường thiệt hại trong khoảng thời gian ông không khai thác được tài sản và xử lý số tiền 1.750.000.000 đồng theo quy định pháp luật.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Trần Nhật Long H trình bày:*

Căn cứ Kết luận giám định số 123 ngày 16/3/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre thì “Hợp đồng thỏa thuận về việc giao nhận tiền” ngày 27/6/2014 có dấu hiệu giả mạo N không có giá trị pháp lý ràng buộc các bên. Ông T xác định thỏa thuận tại trang 2 của hợp đồng là giá nhà bằng giá đất nhưng hợp đồng năm 2014 thì giá nhà nằm trong giá đất, do đó không có căn cứ xác định các bên có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà trên đất hay không, từ đó các bên phát sinh tranh chấp, lỗi này là của ông N và Phòng Công chứng N ông T, bà P không phải chịu trách nhiệm. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 6 của

hợp đồng năm 2013 để buộc bị đơn bồi thường là không đúng vì đó là phạt cọc, ông T không đồng ý bồi thường cho ông N vì ông T không có lỗi.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn N, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T theo hướng buộc ông T, bà P liên đới trả cho ông N số tiền là 1.750.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 890.036.388 đồng; không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 của ông T; sửa phần án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn N; bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ “Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” lập ngày 17/9/2013 có nội dung ông T (bên B) được sự ủy quyền của bà P đồng ý chuyển nhượng các thửa đất cho ông N (bên A) gồm thửa đất số 35, 66, 67, 68, một phần thửa 77, 82, cùng tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre (sau khi nhập thửa là thửa 35, tờ bản đồ số 24, diện tích 602m²) với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.187.613 đồng/m², ông N sẽ tạm ứng trả các khoản nợ tại ngân hàng để giải chấp tài sản thỏa thuận chuyển nhượng và trả các khoản nợ bên ngoài của ông T, bà P, tổng số tiền tạm ứng trả nợ là 1.750.000.000 đồng. “Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” lập ngày 17/9/2013 được công chứng, chứng thực theo quy định và ông N, ông T đều thống nhất toàn bộ nội dung của hợp đồng này.

[2] Ông N cho rằng do Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” lập ngày 17/9/2013 không có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà trên đất N ngày 27/6/2014 ông và ông T có ký với nhau “Hợp đồng thỏa thuận về việc giao nhận tiền”, theo đó hợp đồng có bổ sung chuyển nhượng căn nhà và giá chuyển nhượng nhà nằm trong giá trị đất. Ông T không thừa nhận nội dung đã thỏa thuận mua bán nhà và giá nhà được tính trong giá đất tại mặt trước và

mặt sau tờ thứ nhất của hợp đồng lập ngày 27/6/2014 như ông N trình bày. Xét thấy, căn cứ Kết luận giám định số 471 ngày 10/01/2022 và Kết luận giám định số 123 ngày 16/3/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre thì không đủ cơ sở xác định chữ ký tại góc phải mặt trước và mặt sau so với chữ ký mẫu có phải do cùng một người viết ra hay không; không đủ cơ sở xác định hình dấu giáp lai trên mẫu cần giám định với dấu trên mẫu so sánh có phải do cùng một con dấu đóng ra hay không; và mẫu giáp lai trên mẫu cần giám định không khớp, khít với nhau; đồng thời, theo Công văn số 123A/CV-KTHS ngày 16/3/2023 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre thì phát hiện mẫu cần giám định có dấu hiệu bị thay trang. Do đó, “Hợp đồng thỏa thuận về việc giao nhận tiền” ngày 27/6/2014 không đảm bảo quy định pháp luật N không đủ cơ sở để công nhận nội dung của hợp đồng này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T, hủy “Hợp đồng thỏa thuận về việc giao nhận tiền” ngày 27/6/2014 là có căn cứ.

[3] Ông N yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù theo Điều 5 của Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” lập ngày 17/9/2013, các bên có thỏa thuận nội dung do ông N không chấp nhận chuyển nhượng phần tài sản gắn liền trên đất nên đồng ý để cho ông T cư trú ổn định thời gian là 2,5 năm, khi có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ thì ông N sẽ thông báo cho ông T ít nhất 06 tháng để ông T có thời gian sắp xếp dời nhà đi nơi khác, nhưng đến ngày 27/6/2014 giữa ông N và ông T đã có sự thỏa thuận khác liên quan đến căn nhà trên đất. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên không có cơ sở để xác định nội dung thỏa thuận giữa ông N và ông T về việc chuyển nhượng căn nhà trên đất, trong khi đó căn nhà này được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Tre (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 02/4/2008 cho ông T, bà P và hiện nay đất cùng các tài sản trên đất cũng do ông T, bà P đang quản lý, sử dụng N giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” lập ngày 17/9/2013 giữa ông N và ông T cũng không thể thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” lập ngày 17/9/2013 là không phù hợp. Kháng cáo của ông T, bà P; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đối với nội dung này là có căn cứ N được chấp nhận. Kháng cáo của ông N yêu cầu ông T, bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ N không được chấp nhận.

[4] Theo “Đơn đề nghị v/v xin xác nhận sự việc” của ông N được Phòng Công chứng số 1 xác nhận, có cơ sở xác định sau khi ông N thực hiện các thủ tục theo sự ủy quyền của ông T, bà P thì ông N đã yêu cầu ông T, bà P đến Phòng Công chứng số 1 để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre nhưng ông T, bà P không đến, điều đó chứng tỏ ông T, bà P đã vi phạm thỏa thuận. Do đó, căn cứ Điều 6 của Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” lập ngày 17/9/2013 các bên có thỏa thuận *“Nếu vì bất cứ lý do bên B không chuyển nhượng được cho bên A thì phải bồi thường gấp đôi tiền tạm ứng”* N đây được xem là thỏa thuận giữa ông N và ông T về bồi thường thiệt hại khi không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự, tuyên buộc ông T, bà P phải có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền mà ông T thừa nhận đã nhận của ông N là 1.750.000.000 đồng và bồi thường cho ông N số tiền 1.750.000.000 đồng, tổng cộng là 3.500.000.000 đồng là có căn cứ. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T kháng nghị yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật nhưng giữa các bên đã có sự thỏa thuận về bồi thường thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời “Hợp đồng thỏa thuận về việc giao nhận tiền” ngày 27/6/2014 không đảm bảo quy định pháp luật N toàn bộ thỏa thuận trong hợp đồng này không có giá trị pháp lý ràng buộc trách nhiệm của các bên. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là không phù hợp. Kháng cáo của ông T, bà P cho rằng ông, bà không có lỗi là không có căn cứ N không được chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P với ông Phan Văn N. Xét thấy, Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 thể hiện nội dung ông T, bà P ủy quyền cho ông N nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ giải chấp tại ngân hàng, nộp hồ sơ xóa đăng ký thế chấp, làm thủ tục đo đạc, nhập thửa... hợp đồng có giá trị kể từ ngày ký và cho đến khi các bên hoàn thành nghĩa vụ. Tại đơn yêu cầu phản tố, ông T cũng xác định sau khi ủy quyền, ông N đã tiến hành đo đạc hợp thửa nhưng do ông không đồng ý kết quả đo đạc N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền này. Như vậy, căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014, ông N đã thực hiện xong các công việc theo sự ủy quyền của ông T, bà P nên đối tượng yêu cầu không còn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 là không phù hợp. Ngoài ra, Tòa

án cấp sơ thẩm buộc ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khi tách Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/9/2013 và Hợp đồng thỏa thuận ngày 27/6/2014 thành hai yêu cầu để cho rằng yêu cầu phản tố của ông T về việc hủy Hợp đồng thỏa thuận ngày 27/6/2014 được chấp nhận nên buộc ông N chịu án phí đối với yêu cầu này và ông N phải tiếp tục chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, đồng thời cùng một yêu cầu liên quan đến Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/9/2013 nhưng các đương sự cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch (trong đó, bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí) là không phù hợp quy định pháp luật. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh đối với những nội dung này là có căn cứ.

[6] Ngoài ra, theo đơn kháng cáo, ông T, bà P còn cho rằng quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, thu thập chứng cứ và xét xử vắng mặt ông T là không công bằng, nghiêm minh, đúng pháp luật. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; việc xét xử vắng mặt ông T đã được Tòa án cấp sơ thẩm niêm yết hợp lệ hai lần N kháng cáo của ông T đối với nội dung này là không có căn cứ N không được chấp nhận.

[7] Ông N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh N không được chấp nhận. Kháng cáo của ông T, bà P có một phần phù hợp N Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” ngày 17/9/2013.

[8] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần đối với nội dung yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận (Về việc chuyển nhượng QSD đất)” ngày 17/9/2013, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 và sửa về phần án phí.

[10] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn N; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận N ông N phải chịu án phí phúc thẩm. Kháng cáo của ông T, bà P được chấp nhận một phần N ông T, bà P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn N.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 124, 125, 137, 134, 136, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Văn N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P giao phần đất diện tích 602m² thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P trả cho ông Phan Văn N số tiền 1.750.000.000đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường số tiền 1.750.000.000đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/9/2013 và Hợp đồng thỏa thuận về việc giao nhận tiền ngày 27/6/2014 giữa ông Phan Văn N và ông Nguyễn Đình T.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 27/6/2014 giữa ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P với ông Phan Văn N.

5. Chi phí tố tụng: số tiền 10.015.000đ (Mười triệu không trăm mười lăm nghìn đồng), mỗi bên phải chịu 50% là 5.007.500đ (Năm triệu không trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà các bên đã nộp. Ông N đã nộp 5.515.000đ (Năm triệu năm trăm mười lăm nghìn đồng), ông T đã nộp 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) N ông T có trách nhiệm hoàn lại cho ông N số tiền 507.500đ (Năm trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng).

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P thuộc đối tượng được miễn án phí.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002066 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị Hồng P không phải chịu án phí.

Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND thành phố T (1b);
- Chi cục THADS thành phố T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt

