

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 247/2024/DS-PT

Ngày: 27/9/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng dịch vụ
môi giới bất động sản; đòi tài sản
từ công việc được uỷ quyền; hợp
đồng chuyển nhượng 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: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Trần Thị Chơn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2024/TLPT-DS, ngày
05 tháng 8 năm 2024, về: “*Tranh chấp hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;
đòi tài sản từ công việc được uỷ quyền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 của Tòa án
nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 9
năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1971. Có mặt.

HKTT: Ấp C, xã N, huyện B, tỉnh Long An

Địa chỉ liên lạc: Số B, đường N, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Đồng bị đơn:

2.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã B, Tp ., tỉnh Kiên Giang

- **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Võ Việt T - Giám đốc.

- *Người đại diện theo ủy quyền là:* Ông Hà Văn Đ, sinh năm 1976. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là:* Luật sư Lê Doãn T1 – Văn phòng Luật sư Lê Doãn T1 và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Có mặt.

Địa chỉ: D đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ông Võ Việt T, sinh năm 1955. Vắng mặt.

2.3. Bà Trương Ngọc O, sinh năm 1969. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số D, đường C, Phường A, Quận A, Tp .

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà O là:* Ông Hà Văn Đ, sinh năm 1976 (theo các văn bản ủy quyền ngày 07/5/2024 và ngày 04/6/2024). Địa chỉ: như trên. Có mặt ngày 24/9/2024, vắng mặt ngày 27/9/2024.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là:* Luật sư Lê Doãn T1 – Văn phòng Luật sư Lê Doãn T1 và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. (Địa chỉ như trên). Có mặt ngày 24/9/2024, vắng mặt ngày 27/9/2024.

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

3.1. Bà Trương Thị Kim C1 (là vợ ông B1), sinh năm 1978. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Trương Công B1, sinh năm 1977.

- *Người đại diện ủy quyền của ông B1 là:* Bà Trương Thị Kim C1. Địa chỉ như trên. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2024). Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số C, đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Phòng C4.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thanh L; Chức vụ: Trưởng phòng. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số B, đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Công ty TNHH một thành viên N2 - người đại diện theo pháp luật là ông Võ Việt T; Bà Trương Ngọc O – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Theo nguyên đơn bà Phạm Thị C trình bày:** Ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O là chủ sử dụng 04 thửa đất gồm: Thửa số 31, tờ bản đồ số 19, diện tích 11.203,3m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 773053 (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là Giấy CNQSD đất*) và thửa số 33, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.719,4m², theo giấy CNQSD đất số CD 773054, đều do Sở TNMT tỉnh K cấp ngày 11/5/2016, do bà Trương Ngọc O đứng tên chủ sử dụng đất; Thửa số 19, tờ bản đồ số 19, diện tích 12.787,8m², theo giấy CNQSD đất số BB 812826, và thửa số 32, tờ bản đồ số 19, diện tích 25.230,4m², theo giấy CNQSD

đất số BB 812823, đều do UBND huyện P cấp ngày 26-10-2010, ông Võ Việt T đứng tên chủ sử dụng đất, các thửa đất đều tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Ông T là Giám đốc của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 (gọi là công ty), vào ngày 15/7/2020 bà C xác lập hợp đồng thỏa thuận với công ty, nội dung: Bà C được ông T ủy quyền đại diện cho công ty, đề xin dự án đầu tư cho công ty trên các thửa đất trên. Bà C bỏ vào số tiền 07 tỷ đồng, ông T bỏ vào 01 tỷ đồng, để bà C làm thủ tục xin thành lập dự án. Nếu được nhà nước phê duyệt thì trong thời gian 03 tháng kể từ ngày phê duyệt, ông T chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho bà C với giá 166 tỷ đồng và 01 tỷ đồng tiền mượn là 167 tỷ, hợp đồng thỏa thuận ông T ký đóng dấu công ty.

Vào ngày 10/12/2020 bà C và vợ chồng ông T, bà O có lập tờ thỏa thuận với nội dung như sau: Bà C thay mặt cho công ty và vợ chồng ông T liên hệ với các cơ quan chức năng để xin dự án tại 04 thửa đất trên, thuộc dự án Khu D kết hợp nhà hàng L3 nướng N, Khu nhà lưu niệm Khách tham quan, Khu vui chơi giải trí, Khu nhà nghỉ Nhân viên, Khu nuôi trồng cây và cá cảnh cho K tham quan, Đ1 lưu thông nội bộ. Sau khi có quyết định đầu tư của UBND tỉnh K, bên ông T sẽ chuyển nhượng toàn bộ công ty cho bà C giá 165 tỷ đồng, bà C tự chịu mọi chi phí. Nếu Nhà nước chấp thuận nhưng bên ông T thay đổi không bán thì phải bồi thường toàn bộ chi phí làm hồ sơ xin chủ trương đầu tư.

Sau khi xác lập hợp đồng thỏa thuận, vào ngày 11/3/2021 vợ chồng ông T, bà O ký Giấy ủy quyền cho bà C với nội dung: “Thay mặt ông Võ Việt T (Giám đốc Công ty TNHH MTV N2, mã số doanh nghiệp: 1702021193, địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã B, thành phố P) liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm hồ sơ, giấy tờ xin thực hiện dự án đầu tư, xin Giấy phép đầu tư giải quyết các vấn đề có liên quan đến dự án đầu tư của công ty trên các thửa đất trên để thực hiện dự án đầu tư tại P. Được thay mặt ký nhận các hồ sơ, thực hiện các thủ tục liên quan đến pháp lý của dự án đầu tư, các vấn đề phát sinh khác như tranh chấp đất đai, cải tạo đất... Thực hiện hoàn tất mọi thủ tục, công việc cần thiết khác cho mục đích nội dung công việc ủy quyền. Trong phạm vi ủy quyền, bà C ký, nộp mọi giấy tờ, chi phí cần thiết và quyết định tất cả mọi công việc. Đến ngày 01/4/2021 vợ chồng ông T, bà O tiếp tục lập thêm 02 Giấy ủy quyền cho bà C cũng với nội dung như trên, các Giấy ủy quyền đều có Công chứng hợp pháp.

Đến ngày 12/9/2022, ông Võ Việt T ra Văn phòng Công chứng làm văn bản tự ý chấm dứt công việc đã ủy quyền. Trong khi bà C đã thay mặt ông T thực hiện gần xong công việc đã ủy quyền, đã được Ban quản lý Khu kinh tế chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty, có quy hoạch tỷ lệ 1/2000 nhưng chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 vì do có tranh chấp với ông T. Bà C bỏ ra nhiều chi phí, có những khoản đã chi nhưng không có hoá đơn chứng từ và không kê khai được mục đích thực hiện công việc được uỷ quyền, có đầu tư cải tạo đất san lấp mặt bằng, làm bờ kè khu vực Suối, xây dựng tường rào và K1, làm cổng rào, thuê người ở tại đất để trông coi đất, bà C trả tiền thuê hàng tháng. Việc ông T chấm dứt công việc uỷ quyền nhưng không thông báo cho bà C biết, không được sự đồng ý của bà C là vi

phạm thỏa thuận, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C. Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng thỏa thuận, bà C đang quản lý đất nhưng năm 2022 vợ chồng ông T, bà O tự ý chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho bà Trương Thị Kim C1, đã điều chỉnh biên động cho bà C1.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng thỏa thuận ngày 15/10/2020. Yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo biên bản ngày 10/12/2020 giữa bà C xác lập với công ty, do ông T làm đại diện.

- Buộc vợ chồng ông T giao toàn bộ 04 thửa đất đã được cấp giấy gồm thửa 19, 31, 32, 33 và phần ngoài giấy diện tích khoảng 2.500m², tổng diện tích khoảng 50.000m², bà C đồng ý giao cho ông T số tiền 166 tỷ đồng như nội dung hợp đồng thỏa thuận đã giao kết.

- Huỷ toàn bộ 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C5 chứng thực ngày 07/10/2022 (*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là hợp đồng CNQSD đất*) về việc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O chuyển nhượng đất cho bà Trương Thị Kim C1 thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 19, diện tích 25.230,4m² theo giấy CNQSD đất số BB 812823, do UBND huyện P cấp ngày 26/10/2010; Hợp đồng CNQSD đất được Phòng C4 chứng thực ngày 20/12/2022 giữa vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O chuyển nhượng 03 thửa đất cho bà C1 gồm: Thửa số 33, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.719,4m², theo giấy CNQSD đất số CD 773054, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 11/5/2016; Thửa số 31, tờ bản đồ số 19, diện tích 11.203,3m², theo giấy CNQSD đất số CD 773053, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 11/5/2016; Thửa số 19, tờ bản đồ số 19, diện tích 12.787,8m², theo giấy CNQSD đất số BB 812826, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 26/10/2010.

- Trường hợp nếu công ty và vợ chồng ông T, bà O không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã ký thì phải trả cho bà C số tiền 7.000.000.000đ là tiền chi phí đi xin dự án. Đồng thời trả tiền bà C đầu tư xây dựng công trình tường rào, K2, cải tạo đất, các công trình khác số tiền 8.000.000.000đ, tổng cộng 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng).

Sau khi Tòa án đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ thì bà C có tự xây dựng thêm nhiều công trình khác, đồng ý tự phá dỡ di dời trong trường hợp được Tòa xét buộc vợ chồng ông T và công ty trả số tiền trên cho bà C. Ngoài ra không yêu cầu gì khác, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

- **Theo bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2, ông Võ Việt T, bà Trương N và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Thừa nhận công ty và ông T, bà O có xác lập hợp đồng thỏa thuận ngày 15/7/2020, biên bản thỏa thuận 10/12/2020 và giấy uỷ quyền có Công chứng ngày 11/3/2021 và ngày 01/4/2021 với bà C, ông T có cho bà C mượn 01 tỷ đồng làm chi phí. Do bà C không thực hiện được công việc đã uỷ quyền, đất chưa xin được dự án cho công ty

nên ông T và bà O có làm văn bản đơn phương chấm dứt uỷ quyền với bà C được Công chứng ngày 12/9/2022.

Sau khi các bên ký các tờ thỏa thuận trên, bên bà C có thông báo cho ông T biết có khách nhận chuyển nhượng tổng các thửa đất trên với giá trên 165 tỷ đồng, bà C có liên hệ bằng điện thoại đề nghị bên ông T giao các thửa đất trên để bà C làm mặt bằng cho đẹp nhằm mục đích bán với giá cao hơn. Theo đề nghị của bà C thì ông T đồng ý, nhưng ông T không chịu trách nhiệm về những chi phí bà C bỏ ra để san lấp, xây dựng trong khu vực đất trên. Trước khi ông T đồng ý giao đất cho bà C làm mặt bằng, thì ông T có thuê vợ chồng ông P (người Khome) để trông coi, quản lý đất thay cho ông T. Như vậy, hiện trạng đất tại thời điểm bà C chưa tác động, thì chưa có hàng rào, nhà bảo vệ, san lấp, kè suối, các căn nhà trên đất. Sau khi bà C vào thì tự xây hàng rào bằng trụ bê tông, tường xây gạch và kè suối, san lấp bằng mặt, sau đó thì tự ý xây thêm các chòi, nhà tạm nhưng không được sự đồng ý của bên ông T là không đúng theo thỏa thuận giữa các bên.

Sau khi bà C san lấp mặt bằng, xây dựng hàng rào xong, bà C có đưa 02 người khách vào để bán với giá 220 tỷ đồng, bà C đã tự lấy cọc của 02 người này số tiền 8.000.000.000đ, ông T hoàn toàn không biết gì việc bà C nhận cọc. Sau khi 02 người khách này tìm hiểu, thì biết được bà C không phải là chính chủ và số tiền bà C kê quá cao so với giá bán của ông T, nên 02 người khách này đã bỏ cọc, bà C đã được hưởng số tiền 8.000.000.000đ. Khoảng hơn 01 tháng sau khi bà C nhận cọc, bên ông T có khách mua là vợ chồng của ông Trương Công B1, bà Trương Thị Kim C1 nên ông T đã đồng ý chuyển nhượng với giá 170 tỷ đồng, toàn bộ các thửa đất trên ông T, bà O đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nhận đủ tiền giữa vợ chồng ông B1, bà C1. Bên ông T có dẫn bà C1 ra P để bàn giao đất, lúc này không có bà C trong đất cũng không có nhà của bà C xây dựng như theo hiện trạng. Nay bà C đã tự ý xây nhiều căn chòi, nhà tạm trong khu vực đất và bao chiếm toàn bộ các thửa đất này thì vợ chồng bà C1 tự giải quyết, bên vợ chồng ông T và Công ty không có trách nhiệm đòi đất cho bà C1, vì giữa các bên đã hoàn thành toàn bộ thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của nhà nước. Hiện tại thì vợ chồng ông T và Công ty không còn quyền lợi gì đối với các thửa đất trên.

Nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C. Đối với hợp đồng thỏa thuận ngày 15/10/2020, kèm theo biên bản thỏa thuận ngày 10/12/2020 được xác lập với bà C thì giữa các bên chưa hủy bỏ nhưng đã không còn hiệu lực kể từ thời điểm bên vợ chồng ông T chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà C1. Trong vụ án, bên Công ty và vợ chồng ông T không yêu cầu phản tố, vợ chồng bà C1 có quyền khởi kiện đòi đất với bà C hay không thì quyền của vợ chồng bà C1. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Đối với việc bà C còn nợ vợ chồng ông T 01 tỷ đồng, các bên tự giải quyết thành vụ kiện khác. Không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ khác.

Theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 109-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 09/5/2023; Kết quả định giá tài sản số Vc 23/6/50/CT-TVAP ngày 19/6/2023 của Công ty TNHH Đ2, ông Đ đồng ý làm cơ sở để xét xử.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Trương Thị Kim C1 trình bày:

Bà C1 và ông Trương Công B1 là vợ chồng, vào ngày 07/10/2022 vợ chồng bà C1 (do bà C1 làm đại diện cho ông B1) có ký hợp đồng Công chứng với vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O tại Phòng C4 về việc nhận chuyển nhượng thửa số 32, tờ bản đồ số 19, diện tích 25.230,4m² theo giấy CNQSD đất số BB 812823, do UBND huyện P cấp ngày 26/10/2010, do ông Võ Việt T đứng tên chủ sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 125.000.000.000đ (một trăm hai mươi lăm tỷ đồng). Vào ngày 03/11/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P điều chỉnh biến động.

Đến ngày 20/12/2022 vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà C1 03 thửa đất gồm: Thửa số 33, diện tích 1.719,4m², theo giấy CNQSD đất số CD 773054 ngày 11/5/2016, do bà Trương Ngọc O đứng tên chủ sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng); Thửa số 31, diện tích 11.203,3m², theo giấy CNQSD đất số CD 773053 ngày 11-5-2016, do bà Trương Ngọc O đứng tên chủ sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 54.000.000.000đ (năm mươi bốn tỷ đồng); Thửa số 19, diện tích 12.787,8m², theo giấy CNQSD đất số BB 812826 ngày 26/10/2010, do ông Võ Việt T đứng tên chủ sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 62.000.000.000đ (sáu mươi hai tỷ đồng). Cả 03 thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P điều chỉnh biến động vào ngày 01/3/2023.

Cả 04 hợp đồng nêu trên, bà C1 đã thực hiện toàn bộ với ông T, bà O, các bên đã thực hiện hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, ông T và bà O có cung cấp Văn bản về việc chấm dứt thực hiện công việc ủy quyền được công chứng ngày 12/9/2022 với bà Phạm Thị C, ngoài thông tin này thì vợ chồng ông T, bà O không cung cấp thông tin có thực hiện thêm giao dịch dân sự khác với bà C. Do đó, tin tưởng vợ chồng ông T nên bà C1 mới đồng ý ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất trên.

Trước khi ký các hợp đồng trên với ông T, bà O thì có đi xem thực địa, tôi thấy đất có hàng rào bằng gạch ống, có kiốt giáp đường và hiện trạng đất bằng phẳng, có nhiều thành quả lao động là dừa và một số cây cổ thụ khác, giáp biển không có nhà hay công trình khác, chỉ là đất trống. Vợ chồng ông T không nói bà C là người đầu tư xây dựng công trình, san lấp mặt bằng. Thời gian sau bà C1 phát hiện công rào vào khu vực đất khóa lại, nên có làm đơn trình báo với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét giải quyết, đến nay chưa có kết quả giải quyết.

Nay bà C1 yêu cầu như sau: Việc tranh chấp giữa bà Phạm Thị C với Công ty và vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trong vụ án bà C1 không yêu cầu độc lập, nếu có ảnh hưởng đến quyền lợi của bà C1 thì bà C1 tranh chấp với vợ chồng ông T thành vụ án khác. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C về việc buộc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O hoàn trả chi phí đầu tư, xây dựng, cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất từ hợp đồng thỏa thuận ngày 15/7/2020, biên bản thỏa thuận ngày 10/12/2020 và từ các văn bản ủy quyền ngày 11/3/2021 và ngày 01/4/2021.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C về việc buộc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O giao quyền sử dụng đất diện tích 50.941m² tại ấp Đ, xã B, thành phố P cho bà C để chuyển nhượng cho người khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C về việc hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C4 chứng thực ngày 07/10/2020 và ngày 20/12/2022 giữa vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O với vợ chồng bà Trương Thị Kim C1, ông Trương Công B1.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C về việc buộc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O trả số tiền 606.197.000đ (Sáu trăm lẻ sáu triệu, một trăm chín mươi bảy triệu đồng)

5. Buộc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O trả cho bà Phạm Thị C2 số tiền 14.393.803.000đ (mười bốn tỷ, ba trăm chín mươi ba triệu, tám trăm lẻ ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Buộc bà Phạm Thị C giao trả cho vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O các thửa đất gồm: Thửa số 31, tờ bản đồ số 19, diện tích 11.203,3m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 773053 và thửa số 33, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.719,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 773054, đều do Sở TNMT tỉnh K cấp ngày 11/5/2016, do bà Trương Ngọc O đứng tên chủ sử dụng đất; Thửa số 19, tờ bản đồ số 19, diện tích 12.787,8m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812826, và thửa số 32, tờ bản đồ số 19, diện tích 25.230,4m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812823, đều do UBND huyện P cấp ngày 26/10/2010, ông Võ Việt T đứng tên chủ sử dụng đất, các thửa đất đều tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Vị trí theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 109-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P duyệt ngày 09/5/2023. Bà Phạm Thị C và vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O bàn giao lại cho vợ chồng bà Trương Thị Kim C1, ông Trương Công B1 toàn bộ diện tích đất nêu trên và trên đất có 01 Kiot theo hình có các điểm 64, 65, 66, 67 và hình số 12, 13, 14, 15; hình có các điểm 16, 17, 18, 19; hình có các điểm 20, 21, 22, 23 và hiện trạng tường rào từ điểm số 1, 11, 47, 70, 69, 68, 67, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57.

7. Buộc bà Phạm Thị C phải tự phá dỡ, di dời tự chịu thiệt hại toàn bộ các công trình theo biên bản đo đạc của UBND xã B lập ngày 14/5/2024, về việc xác

định hiện trạng sử dụng đất của bà C tại ấp Đ, xã B, thành phố P. Trường hợp bà C không tự di dời các công trình này, bên vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc cưỡng chế phá dỡ, di dời theo quy định của pháp luật, mọi chi phí bà C phải chịu.

8. Đối với số tiền vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O cho bà C vay (mượn) 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) không tính lãi, các đương sự không tranh chấp trong vụ án, nếu có yêu cầu thì giải quyết thành vụ việc khác.

Cùng ngày 08/6/2024 bị đơn ông Võ Việt T là đại diện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 và bà Trương Ngọc O có đơn kháng cáo với nội dung: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhiều vấn đề pháp lý, chưa xem xét đánh giá toàn diện khách quan tất cả các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bà O kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại; Ông T đại diện cho Công ty yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Do có thỏa thuận miệng với ông T nên bà đã xây hàng rào và cải tạo đất từ năm 2019, đến năm 2020 thì lập văn bản thỏa thuận và đến năm 2021 thì được ủy quyền; Việc bà O ủy quyền cho ông Tiến thế N1 thì bà không biết. Khi ông T chấm dứt thỏa thuận và ủy quyền thì không có thông báo cho bà biết. Sau khi thỏa thuận và ủy quyền thì bà có đứng ra giải quyết tranh chấp đất, yêu cầu trích đo, cải tạo, san lấp, xây dựng công trình trên đất..., bà có nộp hồ sơ xin dự án vào Ban quản lý dự án P, cơ quan này yêu cầu bà phải bổ sung nâng vốn công ty, bà có báo miệng (lời nói) cho ông T nhưng ông T không bổ sung, bà không có giấy báo của Ban quản lý dự án về việc yêu cầu nâng vốn. Đối với số tiền tính tỷ lệ 7% như cấp sơ thẩm tuyên thì bà cũng không biết dựa vào đâu, nhưng bà đồng ý với số tiền mà cấp sơ thẩm buộc bên ông T bồi thường. Ngoài ra, nếu ông T trả tiền thì bà đồng ý giao đất cho ông T, còn ông T với bà C1 giao đất như thế nào thì do 2 bên thỏa thuận, bà không có liên quan việc ông T với bà C1 chuyển nhượng với nhau.

- *Bị đơn và Luật sư của bị đơn thống nhất trình bày:* Khi chấm dứt thỏa thuận thì ông T có thông báo bằng miệng (lời nói) cho bà C, khi chấm dứt ủy quyền thì có điện thoại cho bà C biết. Theo thỏa thuận thì bà C tự bỏ ra 07 tỷ đồng để tự xin giấy phép đầu tư, còn ông T cho bà C mượn riêng thêm 01 tỷ đồng. Trong suốt quá trình bà C xin giấy phép đầu tư thì ông T không có nhận, cũng như bà C không có giao cho ông T văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu nâng vốn công ty. Bà C chưa nộp hồ sơ xin giấy phép đầu tư, nên bà C chưa có thiệt hại gì từ việc xin dự án. Hơn nữa, bà C thỏa thuận với Công ty về việc xin dự án nhưng cấp sơ thẩm lại buộc cá nhân ông T, bà O trả tiền là không đúng; Bị đơn chỉ chấp nhận việc bà C có xây dựng công trình trên đất theo kết quả thẩm định giá là 523.340.000đ, phí trích đo các thửa đất là 19.575.000đ và phiếu thu của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh K là 10.888.000đ; Còn việc bà C san lấp theo 2 hóa đơn ngày 04/10/2022 và ngày 06/10/2022 tổng số tiền là 680.000.000đ thì không đồng ý, vì trên thực tế bà C có san lấp nhưng thời điểm bà C san lấp thì ông T đã chuyển nhượng cho bà C1 rồi, nên bà C tự ý san lấp thì bà C phải tự chịu;

Không đồng ý với bản án sơ thẩm dựa theo tập quán để tính thiệt hại là 7%, vì con số này là cách tính chủ quan mà không dựa trên số liệu nào có trong hồ sơ. Nay kháng cáo như sau: Công ty yêu cầu cấp phúc thẩm tính lại thiệt hại, chấp nhận theo thiệt hại thực tế để sửa bản án sơ thẩm; Bà O kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm; Giữa vợ chồng ông T với bà C1 không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu Tòa buộc bà C giao đất cho ông T, bà O thì vợ chồng ông T, bà O sẽ thống nhất thỏa thuận với bà C1 về việc sẽ giao đất lại cho bà C1 được sử dụng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim C1 vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:* Bà thống nhất thỏa thuận với vợ chồng ông T về việc không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý với việc bà C giao đất cho vợ chồng ông T, để vợ chồng ông T bàn giao đất cho vợ chồng bà sử dụng, nên yêu cầu cấp phúc thẩm ghi nhận nội dung này. Vì bà là chủ sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất, nên trường hợp vợ chồng ông T không yêu cầu bà C tháo dỡ, di dời thì vợ chồng bà yêu cầu bà C phải tháo dỡ di dời để vợ chồng bà được sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và hướng đề nghị giải quyết: Giữa phía ông T với bà C có lập hợp đồng thỏa thuận và ủy quyền. Sau khi lập hợp đồng thì bà C xây dựng, san lấp trên đất. Bà C tự bỏ tiền để đầu tư trên đất. Do phía ông T tự ý chấm dứt ủy quyền nên phải trả cho bà C số tiền như bản án sơ thẩm tuyên là 14.393.803.000đ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty và bà O. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST, ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc Công ty phải có nghĩa vụ liên đới với ông T, bà O trả cho bà C số tiền trên.

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 thủ tục tố tụng:* Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án như sau:* Ông Võ Việt T là đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 (sau đây gọi là Công ty) lập “*Hợp đồng thỏa thuận, ngày 15/7/2020*” với bà Phạm Thị C, nội dung như sau: *Bên ông T có 04 thửa đất gồm thửa số 19, 31, 32 và 33 - tờ bản đồ 19, tổng diện tích 50.941m² tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Ông T ủy quyền cho bà C được đại diện cho Công ty đứng ra xin dự án đầu tư cho công ty, số tiền dự án bà*

C bỏ ra làm là 7 tỷ đồng, ông T cho bà C mượn 01 tỷ đồng phụ vô làm, bà C được toàn quyền quyết định mọi giấy tờ liên quan đến Công ty. Sau khi xin dự án xong trong vòng 03 tháng kể từ ngày xin dự án. Nếu có quyết định chủ trương thì Công ty sẽ bán lại cho bà C toàn bộ Công ty với đất là 166 tỷ đồng, cộng với tiền mượn 01 tỷ đồng là 167 tỷ đồng, còn nếu chỉ giao đất không giao Công ty thì giá là 163 tỷ đồng.

Các bên tiếp tục lập “Biên bản thỏa thuận ngày 10/12/2020” với nội dung: Bà C được thay mặt Công ty đến UBND tỉnh K và cơ quan chuyên môn liên hệ nộp hồ sơ giao dịch giấy tờ có liên quan đến Công ty để xin thực hiện dự án đầu tư, được thay mặt giải quyết các vấn đề liên quan đến pháp lý về xin giấy phép đầu tư dự án. Diện tích đất là 5,09ha do ông T đứng tên và được ủy quyền của bà O cho ông T: Xin chủ trương khu du lịch sinh thái, kết hợp nhà hàng, khu nhà lưu niệm, khu vui chơi, nhà nghỉ cho nhân viên, nuôi trồng cá và cây cảnh, đường nội bộ. Sau khi có quyết định đầu tư của ủy ban tỉnh thì bên ông T bán cho bà C toàn bộ Công ty và đất là 165 tỷ đồng, để cho bà C bán lại. Chi phí xin chủ trương đầu tư bà C tự bỏ tiền ra làm. Nếu bà C làm xong bán luôn thì trả cho bên ông T 165 tỷ đồng. Nếu bên ông T bán cho người khác thì bên ông T phải bồi thường cho bà C theo giá thỏa thuận mà bà C đã bỏ chi phí ra làm hồ sơ xin chủ trương...Thời hạn giấy thỏa thuận trong vòng 20 ngày kể từ ngày ký (20 ngày có chủ trương).

Vào các ngày 11/3/2021 và ngày 01/4/2021 ông Võ Việt T (với tư cách là đại diện Công ty, là cá nhân ông T và đại diện theo ủy quyền của bà Trương Ngọc O có ký “Giấy ủy quyền” (văn bản có Công chứng) cho bà C, được toàn quyền thực hiện công việc sau đây: Bà C được thay mặt ông T (là giám đốc Công ty) liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm hồ sơ, giấy tờ thực hiện dự án đầu tư, xin giấy phép đầu tư, giải quyết các vấn đề liên quan đến dự án đầu tư của Công ty trên các thửa đất nêu trên để thực hiện dự án đầu tư tại P, được thay mặt ký nhận các hồ sơ, thực hiện các thủ tục liên quan đến pháp lý của dự án đầu tư, các vấn đề phát sinh khác như tranh chấp đất đai, cải tạo đất...Thực hiện hoàn tất mọi thủ tục và công việc cần thiết khác cho mục đích thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên. Thời hạn ủy quyền khi các công việc nêu trên được hoàn thành (BL 04-05, 11-12).

Trên cơ sở ủy quyền thì bà C đã liên hệ trích đo các thửa đất, san lấp, xây dựng công trình trên đất...nhưng chưa xin được giấy phép đầu tư dự án. Đến ngày 07/10/2022 và 20/12/2022 thì phía ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Trương Thị Kim C1, đến ngày 03/11/2022 và 01/3/2023 thì vợ chồng bà Trương Thị Kim C1 được chỉnh lý biến động đứng tên trên giấy CNQSD đất, nhưng cho đến nay vợ chồng bà C1 vẫn chưa được quản lý, sử dụng đất do bà C tranh chấp với phía ông T. Ông T không thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt ủy quyền hoặc chấm dứt thỏa thuận cho bà C biết.

Bị đơn là phía ông T không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà C1, ông B1 không có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, giữa phía ông T với phía bà C1 không tranh chấp về hợp đồng CNQSD đất và tự thỏa thuận về việc giao nhận đất trong vụ án này.

[3] Xét kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N2 và

bà Trương Ngọc O, HĐXX phúc thẩm xét thấy như sau:

[3.1] *Xét về nội dung thỏa thuận và chi phí về việc xin giấy phép đầu tư dự án như sau:* Ông T với tư cách là đại diện cho Công ty có thỏa thuận với bà C về việc giao cho bà C được thay mặt để thực hiện các thủ tục pháp lý xin giấy phép đầu tư dự án cho Công ty. Đồng thời các bên có thỏa thuận sau khi bà C xin được giấy phép đầu tư thì ông T sẽ bán Công ty và đất (hoặc bán đất) cho bà C. Tiền xin giấy phép đầu tư dự án thì bà C tự bỏ ra. Nếu ông T không bán cho bà C, thì ông T phải bồi thường cho bà C giá thỏa thuận mà bà C đã bỏ chi phí ra làm hồ sơ.

Như vậy, có cơ sở xác định giữa ông T là đại diện Công ty với bà C có thỏa thuận, nhưng quyền và nghĩa vụ phát sinh với điều kiện là “sau khi có Quyết định đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh”. Không có nội dung nào buộc các bên phải chịu trách nhiệm khi bà C chưa xin được giấy phép đầu tư dự án. Do đó, phía ông T chuyển nhượng các thửa đất cho vợ chồng bà C1 là không vi phạm sự thỏa thuận, nên không có cơ sở buộc ông T là đại diện Công ty phải có trách nhiệm bồi thường khi nửa chừng chấm dứt thỏa thuận. Mặt khác, cũng không có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc chấp thuận cấp giấy phép đầu tư cho Công ty. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C cũng thừa nhận chỉ nộp hồ sơ đến Ban Q, cơ quan này yêu cầu bổ sung nâng vốn, bà C có báo bằng lời nói cho ông T nhưng sự việc này ông T không thừa nhận. Do đó, đến thời điểm tranh chấp thì bà C vẫn chưa được cấp giấy phép đầu tư dự án. Vì vậy, mặc dù ông T là đại diện Công ty nửa chừng chấm dứt thỏa thuận với bà C, nhưng không có cơ sở buộc ông T là đại diện Công ty phải có trách nhiệm bồi thường chi phí 07 tỷ đồng cho bà C.

- *Đối với các khoản chi phí bà C cho rằng đã bỏ ra để làm chi phí xin giấy phép đầu tư dự án như:* tàu xe; thù lao cho ông Nguyễn Sĩ L1; Giấy đề nghị tạm ứng lần 1 theo hợp đồng ngày 10/8/2022 giữa bà C với Công ty cổ phần N2 về việc san lấp mặt bằng là 200.000.000đ; Giấy đề nghị tạm ứng lần 02 theo hợp đồng số 01/HĐKT ngày 28/7/2022 giữa bà C với Công ty cổ phần N2, số tiền 200.000.000đ; Hợp đồng san lấp mặt bằng ngày 06/9/2020 giữa bà C với ông Nguyễn Thanh S đối với 04 thửa đất gồm: 19, 31, 32, 33, số tiền 1.850.000.000đ; Hợp đồng xây dựng tường rào giữa bà C với ông Trần Đăng T2 số tiền 1.250.000.000đ; Hợp đồng trích thưởng giữa bà C với ông Vũ Đức C3, Đinh Hiền Á, Nguyễn Sỹ L2, Nguyễn Ngọc D ngày 28/7/2022, số tiền trả thưởng là 04 tỷ đồng; Hợp đồng thỏa thuận giữa bà C với ông Nguyễn Văn T3, ngày 10/7/2020 về thù lao dịch vụ làm thủ tục xin dự án, ... Do các khoản chi phí này bà C chỉ cung cấp được bản sao, không có chứng từ thanh quyết toán nên không có giá trị pháp lý để xem xét. Hơn nữa như nhận định nêu trên thì giữa ông T là đại diện Công ty với bà C không có thỏa thuận về việc các bên phải chịu trách nhiệm bồi thường trong trường hợp chấm dứt thỏa thuận khi chưa có giấy phép đầu tư dự án. Vì vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận các khoản chi phí này là phù hợp.

[3.2] *Xét về nội dung ủy quyền và thiệt hại do việc đơn phương chấm dứt ủy quyền như sau:*

Vào ngày 12/9/2022 vợ chồng ông T, bà O đơn phương chấm dứt thực hiện công việc đã ủy quyền với bà C. Xét thấy, trong các hợp đồng ủy quyền giữa bà C

với ông T không có nội dung về “thù lao”, nhưng việc chấm dứt ủy quyền và không thông báo cho bà C là vi phạm theo quy định tại Điều 569 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bởi lẽ, trên thực tế bà C đang thực hiện công việc theo sự thỏa thuận và được ủy quyền, bà C có xin trích đo các thửa đất, xây dựng công trình, san lấp mặt bằng trên đất. Ông T, bà O chuyển nhượng các thửa đất cho người khác trong thời gian ủy quyền mà không thông báo nên bà C vẫn tiếp tục đầu tư trên đất, do đó việc ông T, bà O đơn phương chấm dứt ủy quyền đã gây thiệt hại về tài sản cho bà C nên phải có trách nhiệm bồi thường.

Căn cứ theo Điều 585 Bộ luật Dân sự quy định nguyên tắc bồi thường thiệt hại thì thiệt hại được xác định là thiệt hại thực tế. Như vậy thiệt hại thực tế của bà C là thiệt hại về tài sản đã đầu tư xây dựng trên đất được Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản xem xét tại chỗ và thẩm định giá, có tổng giá trị là 523.340.000đ (gồm công trình xây dựng trên đất: nhà xây gạch, hàng rào xây gạch, nhà tiền chế) và các chi phí trích đo (bản vẽ) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và của Trung tâm K là 30.463.000đ, các khoản tiền này được đại diện ông T chấp nhận bồi thường; Đối với hóa đơn của Công ty cổ phần N2 thu tiền san lấp cát ngày 04/10/2022 là 340.000.000đ và ngày 06/10/2022 là 340.000.000đ, mặc dù bà C cung cấp bản sao nhưng phía ông T thừa nhận bà C có san lấp mặt bằng, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì đại diện của ông T không đồng ý bồi thường số tiền này vì cho rằng bà C san lấp sau khi ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy ông T, bà O chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C1 nhưng không có văn bản thông báo cho bà C biết về việc chấm dứt ủy quyền để bà C ngừng việc đầu tư trên đất, cho nên các khoản đầu tư này vẫn được xem là thiệt hại thực tế để buộc bồi thường. Tổng số tiền thiệt hại buộc ông T, bà O bồi thường cho bà C là 1.233.803.000đ.

[4] Xét bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông T, bà O có nghĩa vụ hoàn trả công sức đóng góp, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản của bà C là 7% trên giá trị tài sản là 188 tỷ đồng là không dựa trên tài liệu, chứng cứ nào. Bởi lẽ, bà C khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là chi phí xây dựng, đầu tư trên đất (BL 225- đơn khởi kiện), nên các chi phí này phải được căn cứ trên thiệt hại thực tế theo thẩm định giá và các chứng từ có liên quan; Bà C không khởi kiện yêu cầu bồi thường công sức giữ gìn, cải tạo làm tăng giá trị đất, nhưng cấp sơ thẩm tính công sức cải tạo, giữ gìn theo tỷ lệ phần trăm là chưa phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy thiệt hại của bà C là các tài sản định giá được bằng giá trị và các khoản chi phí thực tế tính được bằng tiền. Cho nên cần căn cứ vào thiệt hại thực tế để buộc phía ông T phải bồi thường cho bà C. Do đó, cấp sơ thẩm tính tỷ lệ (7% x 188 tỷ đồng) để buộc bên ông T bồi thường số tiền 13.160.000.000đ là không có cơ sở.

[5] Đối với hợp đồng CNQSD đất giữa phía vợ chồng ông T với vợ chồng bà C1 không có tranh chấp, bà C cũng như các đương sự khác không có ai kháng cáo nên không xem xét lại.

Tại cấp phúc thẩm phía ông T thống nhất với ý kiến của bà C1 về việc không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ghi nhận về việc giao đất cho vợ chồng bà C1. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy các bên

thỏa thuận là không trái pháp luật, nên ghi nhận nội dung này. Hơn nữa vợ chồng bà C1 là người có quyền lợi liên quan trong vụ án, do vợ chồng bà C1 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp (được đứng tên trên giấy CNQSD đất). Mặt khác, bà C cũng đồng ý với bản án sơ thẩm về việc nhận tiền bồi thường và không có kháng cáo liên quan đến quyền sử dụng đất. Do đó, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà C có quyền yêu cầu thi hành án buộc vợ chồng ông T trả tiền bồi thường thiệt hại; Đồng thời khi vợ chồng ông T hoặc vợ chồng bà C1 có yêu cầu thì bà C phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để bàn giao đất lại cho vợ chồng ông T, vợ chồng bà C1. Trong trường hợp bà C không tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, thì ông T, bà O hoặc bà C1, ông B1 được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế tài sản trên đất của bà C, để vợ chồng bà C1 ông B1 được sử dụng đất.

Căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2023 có ghi nhận hiện trạng thửa đất và chi tiết, vị trí tài sản trên đất gồm hàng rào bằng gạch, căn nhà gạch, 03 căn chòi. Đồng thời các bên cam kết không thay đổi hiện trạng. Tuy nhiên, đến ngày 14/5/2024 Ủy ban nhân dân xã B lập biên bản do bà C có thay đổi hiện trạng. Tại Tòa án bà C tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản phát sinh mà không yêu cầu bồi thường.

[6] Đối với số tiền vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O cho bà Phạm Thị C vay là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), các đương sự không tranh chấp trong vụ án, nếu có yêu cầu thì giải quyết thành vụ việc khác.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn có khai nại về việc trong quá trình bà C được ủy quyền, thì bà C có kê bán đất cho người tên X và T4, cũng như việc giao nhận tiền cọc giữa các bên. Hội đồng xét xử nhận thấy về quan hệ pháp luật này các bên không khởi kiện nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Vì vậy, cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét, giải quyết.

[8] Đối với ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm về việc buộc Công ty L4 với vợ chồng ông T, bà O bồi thường thiệt hại cho bà C là chưa phù hợp. Bởi lẽ, căn cứ theo đơn khởi kiện của bà C ngày 25/9/2022 (BL 03) và ngày 25/6/2023 (BL 225-227) thì bà C chỉ yêu cầu ông T, bà O hoàn trả số tiền là 15.000.000.000đ. Do bà C không yêu cầu Công ty bồi thường, nên bản án sơ thẩm không buộc Công ty phải có nghĩa vụ liên đới là phù hợp.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc buộc Công ty L4 với ông T, bà O bồi thường số tiền như bản án sơ thẩm tuyên là 14.393.803.000đ là không có cơ sở chấp nhận toàn bộ. Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận sửa bản án sơ thẩm buộc ông T, bà O bồi thường số tiền thiệt hại thực tế là 1.233.803.000đ.

[9] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo về việc xem xét lại bản án sơ thẩm, tuy nhiên không có căn cứ hủy án; Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có cơ sở nên chấp nhận một phần. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST, ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[10] *Về chi phí tố tụng:*

- *Chi phí định giá là:* Số tiền là 5.500.000đ, theo hóa đơn ngày 21/6/2023 của Công ty TNHH Đ2. Bà C phải nộp và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng.

- *Chi phí đo đạc (trích đo) là:* 21.467.820đ theo hóa đơn ngày 15/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Vợ chồng ông T, bà O phải chịu. Do bà C đã nộp tạm ứng, nên vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O phải hoàn trả lại cho bà C số tiền là 21.468.000đ.

[11] *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Phạm Thị C không được chấp nhận số tiền là 13.766.197.000đ, nên phải nộp án phí với số tiền là 121.766.197đ (*cụ thể: 112.000.000đ + 0.1% của số tiền trên 4 tỷ đồng*). Bà C đã nộp tạm ứng án phí với tổng số tiền là 123.600.000đ (*gồm: số tiền 61.500.000đ theo biên lai thu số 0000474 ngày 26/9/2022; số tiền 61.800.000đ theo biên lai thu số 0009583 ngày 16/10/2023 và số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0004256 ngày 05/12/2023*). Theo đó, bà C được khấu trừ và nhận lại số tiền còn thừa là 1.833.803đ.

Ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O bị buộc trả số tiền là 1.233.803.000đ, nên cùng chịu chung số tiền án phí là 49.014.090đ (*cụ thể: 36.000.000đ + 3% của số tiền trên 800.000.000đ*). Tuy nhiên, ông Võ Việt T thuộc trường hợp “người cao tuổi” và có yêu cầu nên được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/NQ-326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Theo đó, buộc bà Trương Ngọc O phải nộp ½ án phí với số tiền là 24.507.045đ.

Công ty TNHH MTV N2 không phải nộp.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Công ty TNHH MTV N2 và bà Trương Ngọc O kháng cáo được chấp nhận nên không phải nộp. Theo đó, được hoàn trả lại tạm ứng án phí, cụ thể:

Hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV N2 tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000363, ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho bà Trương Ngọc O tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000364, ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Các điều 275, 500, 501, 502, 503, 513, 562, 569, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 167 và 168 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 cáo của Công ty TNHH MTV N2 và bà Trương Ngọc O.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2024/DS-ST, ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phạm Thị C về chi phí cải tạo mặt bằng, xây dựng công trình trên đất: Buộc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O bồi thường chi phí xây dựng công trình trên đất với số tiền là 1.233.803.000đ (gồm chi phí san lấp, công trình xây dựng theo thẩm định giá và chi phí trích đo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị C về việc buộc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O trả chi phí xin dự án số tiền là 7.000.000.000đ và bồi thường công trình xây dựng, tài sản trên đất số tiền là 6.766.197.000đ.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị C về việc buộc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O giao quyền sử dụng đất diện tích 50.941m² tại ấp Đ, xã B, thành phố P; Không chấp nhận hủy bỏ các hợp đồng CNQSD đất được Phòng C4 chứng thực ngày 07/10/2022 và ngày 20/12/2022 giữa vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O với vợ chồng bà Trương Thị Kim C1, ông Trương Công B1.

4. Ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa vợ chồng bà Trương Thị Kim C1, ông Trương Công B1 với vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O về việc: Buộc bà Phạm Thị C giao các thửa đất cho vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O; đồng thời vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O bàn giao các thửa đất cho bà Trương Thị Kim C1, ông Trương Công B1 được quyền sử dụng. Các thửa đất gồm: Thửa số 31, tờ bản đồ số 19, diện tích 11.203,3m², theo giấy CNQSD đất số CD 773053 và thửa số 33, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.719,4m², theo giấy CNQSD đất số CD 773054, đều do Sở TNMT tỉnh K cấp ngày 11/5/2016, do bà Trương Ngọc O đứng tên chủ sử dụng đất; Thửa số 19, tờ bản đồ số 19, diện tích 12.787,8m², theo giấy CNQSD đất số BB 812826, và thửa số 32, tờ bản đồ số 19, diện tích 25.230,4m², theo giấy CNQSD đất số BB 812823, đều do UBND huyện P cấp ngày 26/10/2010, ông Võ Việt T đứng tên chủ sử dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (đều đã được chỉnh lý biến động sang tên cho vợ chồng bà Trương Thị Kim C1, ông Trương Công B1). Trên đất có nhà xây gạch, hàng rào xây gạch, chòi tiền chế (vị trí và chi tiết được căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2023).

Vị trí, chi tiết các thửa đất được thể hiện theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 109-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P duyệt ngày

09/5/2023. Toàn bộ diện tích đất nêu trên và trên đất có 01 Kiot theo hình có các điểm 64, 65, 66, 67 và hình số 12, 13, 14, 15; hình có các điểm 16, 17, 18, 19; hình có các điểm 20, 21, 22, 23 và hiện trạng tường rào từ điểm số 1, 11, 47, 70, 69, 68, 67, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57.

5. Buộc bà Phạm Thị C phải tự tháo dỡ, di dời và tự chịu thiệt hại đối với toàn bộ tài sản được thể hiện tại Biên bản ngày 14/5/2024 của Ủy ban nhân dân xã B, gồm: đường bê tông với diện tích 244,76m² tại thửa thứ I – thửa đất số 31; đường bê tông có diện tích 247,55m² và 01 căn nhà tường có diện tích 86m² tại thửa thứ II – thửa đất số 32; bờ tường rào với chiều cao 2,3m và chiều dài 109,06m trên đoạn tường rào có cổng rào bằng kim loại có kích thước (4,43m x 2,4m) và 01 nhà bảo vệ với kết cấu tường bê tông mái lợp tole có diện tích 20,2m² tại thửa thứ III; 06 căn chòi lá kết cấu khung gỗ, sàn gỗ mỗi căn diện tích 10m², 04 căn chòi tiền chế khung sườn kẽm, mái lợp tole, diện tích mỗi căn 24m², 01 nhà vệ sinh mái lợp tole, vách tường, nền bê tông diện tích 29,5m², 01 căn chòi tole, khung sườn kẽm, nền bê tông diện tích 62,4m², 01 nhà tường có diện tích 87,7m² và đã xây dựng đường bê tông với diện tích 30,8m² tại thửa thứ IV – thửa đất số 19 (có Biên bản kèm theo);

Trường hợp bà Phạm Thị C không tự tháo dỡ, di dời các tài sản, công trình này thì vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O hoặc vợ chồng bà Trương Thị Kim C1, ông Trương Công B1 được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế tháo dỡ, di dời theo quy định của pháp luật, mọi chi phí bà Phạm Thị C phải chịu.

6. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá là: 5.500.000đ. Bà Phạm Thị C phải nộp và đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc (trích đo) là: 21.467.820đ. Buộc vợ chồng ông Võ Việt T, bà Trương Ngọc O hoàn trả lại cho bà Phạm Thị C số tiền này.

7. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Phạm Thị C phải nộp với số tiền là 121.766.197đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với tổng số tiền là 123.600.000đ (gồm: số tiền 61.500.000đ theo biên lai thu số 0000474 ngày 26/9/2022 và số tiền 61.800.000đ theo biên lai thu số 0009583 ngày 16/10/2023 và số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0004256 ngày 05/12/2023). Theo đó, bà C được nhận lại số tiền còn thừa là 1.833.803đ.

Ông Võ Việt T được miễn nộp án phí.

Buộc bà Trương Ngọc O phải nộp án phí với số tiền là 24.507.045đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV N2 tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000363, ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả lại cho bà Trương Ngọc O tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000364, ngày 26/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- THA dân sự Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân

	HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM		
Thẩm phán	Thẩm phán	Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa	

Lê Quang Tấn

Trần Thị Chon

Đặng Thị Bích Vân