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

Bản án số: 64/2023/DS-PT
Ngày: 31-5-2023

V/v "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Quản.

- *Các Thẩm phán*: Ông Đặng Văn Cường, ông Nguyễn Văn Thành

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng ủy quyền*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần C, sinh năm 1976

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn M, huyện T1, tỉnh Bình Thuận;

- Bị đơn: + Ông Phạm Đ, sinh năm 1958

Địa chỉ: Thôn M1, xã H1, huyện N, tỉnh Bình Thuận;

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn A, xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1996, địa chỉ: khu phố 6, phường P1, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn H thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Hưng và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: đường T3, phường 9, quận N1, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:** Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận do ông Huỳnh Thanh S làm Trưởng phòng là người đại diện theo pháp luật.

Tại phiên tòa có mặt: Ông C, bà T, ông H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn, ông Trần C trình bày*:**

Năm 1988, vợ chồng ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L có khai hoang, sử dụng thửa đất diện tích 3.600m^2 tại Thôn A, xã T2, thành phố P. Ngày 30/9/2002, ông Đ, bà L chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà, đất cho ông Vũ Ngọc T4, bà Trần Thị T5. Tuy nhiên, việc mua bán bất thành, ông Đ, bà L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Vũ Ngọc T4 và nhờ ông đứng ra giải quyết tranh chấp.

Ngày 21/4/2015, vợ chồng ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L có ký với ông hợp đồng uỷ quyền tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, uỷ quyền cho ông tham gia tố tụng trong vụ án trên. Trong hợp đồng có nội dung:

5.1: Bên B (bên được ủy quyền) tự bỏ chi phí như tiền tạm ứng án phí, chi phí nhờ luật sư, chi phí đi lại;

5.2: Khoản tiền trả lại cho ông Vũ Ngọc T4 theo bản án hoặc quyết định của Toà bên A và bên B mỗi bên chịu một nửa;

5.3: Thù lao bên B nhận được là 50% giá trị đất tranh chấp 60m x 60m = 3.600m^2. Bên B nhận giá trị bằng hiện vật là diện tích đất 1.800m^2, đất chia đôi theo mặt đường.

Ông đã thực hiện xong công việc uỷ quyền. Bản án sơ thẩm số 67/2017/DSST ngày 28/9/2017 của Toà án nhân dân thành phố P và Bản án phúc thẩm số 47/2018/DS-PT ngày 22/3/2018 của Toà án tỉnh Bình Thuận đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà L, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên trao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông Đ, bà L trả tiền cho bên ông Thuỷ theo giá thị trường.

Sau khi có bản án phúc thẩm, ông Đ, bà L đã tiến hành chia đất cho ông. Ông nhận phần đất theo mặt đường Lạc Long Quân là chiều ngang 30m, hướng Bắc. Phần đất còn lại ông Đ, bà L chuyển nhượng cho ông U với giá 3,2 tỷ đồng. Ông Đ, bà L nhận tiền cọc và giao đất cho ông U quản lý. Ông thì tiến hành đổ đất và mở quán cà phê bên phần đất đã được chia. Sau đó, UBND xã T2 ngăn chặn việc đổ đất và mở quán. UBND xã T2 đã ra quyết định số 120/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 nội dung ngăn chặn việc sử dụng đất, nên ông dừng việc đổ đất. Ông Đ, bà L uỷ quyền cho ông tham gia tố tụng khởi kiện vụ án hành chính yêu cầu Tòa án hủy Quyết định 120/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của UBND xã T2. Bản án hành chính số 01/2019/HCST ngày 20/9/2019 của Toà án Phan Thiết đã tuyên huỷ Quyết định số 120/QĐ-UBND ngày 06/7/2018 của UBND xã T2 nên ông tiếp tục đổ đất lên phần đất của mình và dựng quán nước để giữ đất.

Sau đó ông cùng ông Đ, bà L tiến hành làm các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo vị trí đã chia trước đó, nhưng do bản án của Toà án tuyên ông Đ, bà L được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nên Uỷ ban xã T2 hướng dẫn làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L đứng tên, sau đó các bên tự giải quyết với nhau. Vì vậy, ông tiến hành hỗ trợ ông Đ, bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 105, diện tích 593,5m^2 và thửa 14, tờ bản đồ số 105, diện tích 2.276,0m^2 thì có đơn ngăn chặn của ông U vì giữa hai bên có tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ủy ban xã T2 mời các bên lên giải quyết, vợ chồng ông Đ, bà L lại nhờ ông đứng ra giải quyết việc mua bán với ông U. Ông đề nghị Ủy ban xã T2 không hoàn trả hồ sơ mà chuyển hồ sơ cấp sổ lên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để cấp giấy theo quy định, yêu cầu ông U khởi kiện ra Toà để Toà án giải quyết. Sau đó Ủy ban xã T2 đã chuyển hồ sơ cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L lên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết. Tuy nhiên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết lại không cấp sổ cho ông Đ bà L vì cho rằng việc xét tính pháp lý của xã là không đúng.

Ngày 24/4/2020, ông Đ khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận và uỷ quyền cho ông tham gia tố tụng, nhưng sau đó ông Đ rút đơn khởi kiện.

Hiện nay ông Đ, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105, diện tích 2030,2 m^2 theo giấy chứng nhận số CV 069420 ngày 12/4/2022. Thửa đất số 13 chưa được cấp giấy chứng nhận.

Ngoài ra, từ năm 2015 đến nay, ông còn cho ông Đ mượn 100 triệu giải quyết khó khăn và 800 triệu ông nhờ ông Huỳnh Trung H2 giao cho ông Đ làm các chi phí cấp sổ. Tuy nhiên, ông H2 và ông Đ không thực hiện đúng mục đích dẫn đến ông phải đưa thêm cho ông Đ 1.240.000.000đồng để nộp tiền cho bên thi hành án theo yêu cầu cơ quan có thẩm quyền.

Trong suốt 7 năm thực hiện các công việc theo hợp đồng uỷ quyền trên giữa ông và vợ chồng ông Đ không xảy ra khúc mắc gì. Tuy nhiên, nay ông Đ, bà L không chịu thực hiện cam kết như hợp đồng uỷ quyền là chia cho ông 50% diện tích đất. Do vậy, ông yêu cầu Toà án buộc ông Đ, bà L phải thực hiện hợp đồng uỷ quyền, cụ thể là chia cho ông ½ diện tích thửa đất số 14, tờ bản đồ số 105, diện tích 2030,2 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 069420 ngày 12/4/2022. Đối với diện tích đất hiện chưa cấp giấy chứng nhận ông xin rút yêu cầu đó trong vụ án này, ông sẽ yêu cầu chia diện tích đất hiện chưa cấp giấy chứng nhận trong vụ án khác.

Bị đơn ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L và người đại diện ủy quyền trình bày:

Hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2015 đã được các bị đơn đơn phương chấm dứt đúng pháp luật và nguyên đơn chỉ mới thực hiện một phần công việc được ủy quyền. Khoản 1 Điều 588 Bộ luật Dân sự 2005 có quy định: “Trong trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp

đồng bất cứ lúc nào...". Hợp đồng ủy quyền ngày 21/4/2015 là Hợp đồng ủy quyền có trả thù lao, do đó, các bị đơn (người ủy quyền) có toàn quyền quyết định đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền bất cứ lúc nào. Mặc dù không có quy định về giải trình lý do chấm dứt hợp đồng, tuy nhiên, việc chấm dứt hợp đồng là rất hợp lý và bị đơn đã rất thiện chí trong quá trình thực hiện. Cụ thể, lý do chấm dứt Hợp đồng là vì nguyên đơn ông Trần C không thực hiện được và không có khả năng để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 14 thuộc tờ bản đồ số 102 tại xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Từ tháng 03/2018 (thời điểm Toà án tỉnh Bình Thuận ra Bản án phúc thẩm số 47/2018/DS-PT) cho đến tháng 05/2020 là khoảng thời gian các bị đơn đã tạo điều kiện cho nguyên đơn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, dù đã qua hơn 02 năm nhưng nguyên đơn vẫn không thể thực hiện được như nội dung ủy quyền tại khoản 2 hợp đồng. Tại trang 2 Đơn khởi kiện, nguyên đơn cũng thừa nhận Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết đã có Văn bản 440/CNVPĐKĐĐPT đề ngày 10/4/2020 trả hồ sơ đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho các bị đơn, đây cũng là lần cuối cùng nguyên đơn đại diện các bị đơn thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, từ tháng 05/2020, các bị đơn đã chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn, việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được giao cho người khác thực hiện. Thực tế nguyên đơn cũng đã biết việc chấm dứt ủy quyền và đồng ý giao cho người khác thực hiện. Tòa án có thể xác minh thêm việc từ sau 05/2020, nguyên đơn không hề tham gia thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các cơ quan có thẩm quyền. Hơn nữa, các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp cũng không cho thấy được nguyên đơn có tham gia vào thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kể từ sau tháng 05/2020. Tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 của hợp đồng ủy quyền đã xác định rất rõ công việc ủy quyền cho nguyên đơn bao gồm: (i) Tham gia tố tụng trong vụ tranh chấp dân sự với ông Vũ Ngọc T4; (ii) Hoàn tất thủ tục để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ mới thực hiện được một phần việc là tham gia tố tụng trong vụ tranh chấp dân sự với ông Vũ Ngọc T4; còn phần việc về xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến thời điểm chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn vẫn chưa thực hiện được. Trong trường hợp, Hội đồng xét xử cho rằng chưa thể hiện rõ các bị đơn đã chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn hay chưa, thì tại trang 2 của Đơn khởi kiện, nguyên đơn đã thừa nhận ngày 20/05/2021, các bị đơn đã làm đơn hủy bỏ ủy quyền đối với nguyên đơn. Và quan trọng hơn, đến hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa được cấp cho các bị đơn. Như vậy, trong mọi trường hợp đều có thể khẳng định hợp đồng ủy quyền đã được chấm dứt hợp pháp và tại thời điểm chấm dứt, nguyên đơn chỉ thực hiện được một phần công việc, còn một phần công việc ủy quyền vẫn chưa thực hiện được. Như vậy, có đủ cơ sở xác định các bị đơn đơn phương chấm dứt là đúng pháp luật và tại thời điểm chấm dứt, nguyên đơn chỉ mới thực hiện được một phần công việc trong Hợp đồng ủy quyền.

Mức thù lao ủy quyền (diện tích đất) mà nguyên đơn yêu cầu là không tương xứng với mức độ công việc nguyên đơn đã thực hiện và không phù hợp với

thực tế. Khoản 1 Điều 569 Bộ luật Dân sự quy định: "Trong trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện...". Nguyên đơn chỉ mới thực hiện được một phần công việc trong hợp đồng ủy quyền, thực hiện được giai đoạn tố tụng trong vụ tranh chấp với ông Vũ Ngọc T4, còn phần việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn vẫn chưa hoàn thành. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu hưởng toàn bộ mức thù lao (50% diện tích đất, tương đương 1.500m^2) là hoàn toàn không có cơ sở. Bên cạnh đó, tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng, các bên đã thỏa thuận rất rõ: "Khoản tiền trả lại cho ông Vũ Ngọc T4 theo Bản án hoặc quyết định của tòa Bên A và Bên B mỗi bên chịu một nửa". Theo đó, để được chia đất, nguyên đơn còn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền tòa đã tuyên các bị đơn trả lại cho ông Vũ Ngọc T4, tương đương 50% của 1.235.125.000 đồng là: 617.562.500 đồng. Tuy nhiên, đến hiện nay, nguyên đơn vẫn chưa thanh toán bất kỳ khoản nào cho các bị đơn hoặc cho ông Vũ Ngọc T4. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu được chia đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình là hoàn toàn vô lý, vi phạm nghiêm trọng hợp đồng.

Ngày 06/7/2022, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố và đề nghị Toà tuyên hợp đồng uỷ quyền trên vô hiệu một phần vì những ký do sau:

1. Tại thời điểm giao kết hợp đồng uỷ quyền trên, đối tượng của hợp đồng (quyền sử dụng đất) chưa được xác lập về chủ thể sử dụng đất, không xác định được vị trí đất, không có bản vẽ, số thửa, số tờ bản đồ, toạ độ và diện tích đất nên đối tượng giao dịch là không có thật, không thể thực hiện được. Tuy nhiên hợp đồng thoả thuận nội dung "5.3: Thù lao bên B nhận được là 50% giá trị đất tranh chấp 60mx60m = 3.600m^2. Bên B nhận giá trị bằng hiện vật là diện tích đất 1.800m^2, đất chia đôi theo mặt đường là vi phạm điều cấm của pháp luật.

2. Tại thời điểm giao kết các bên ký công chứng không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ gì để mô tả cụ thể về quyền sử dụng đất đủ điều kiện để giao kết theo điểm 5.3 của hợp đồng uỷ quyền. Quyền sử dụng đất này chỉ là giả định, không rõ ràng trong tương lai nhưng lại được ghi vào hợp đồng công chứng là vi phạm pháp luật. Căn cứ khoản 5, 6 Điều 40 Luật công chứng năm 2014: *"Trường hợp có căn cứ thấy rằng trong hồ sơ yêu cầu công chứng có đối tượng của hợp đồng, giao dịch chưa được mô tả cụ thể thì công chứng viên đề nghị người yêu cầu công chứng làm rõ hoặc công chứng viên tiến hành xác minh, trường hợp chưa được làm rõ thì từ chối công chứng*". Tuy nhiên công chứng viên trong hợp đồng này vẫn công chứng là vi phạm những quy định của pháp luật không cho chủ thể thực hiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận trình bày:

Hợp đồng uỷ quyền tại số công chứng 3427, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận chứng nhận đúng theo trình tự pháp luật về công chứng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy

định của pháp luật. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội vì vậy Phòng công chứng số 1 không đồng ý với ý kiến phản tố của bị đơn cho rằng hợp đồng này là vô hiệu.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố P đưa vụ án ra xét xử tại Bản án số 62/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022, quyết định:

Căn cứ vào quy định tại khoản 03 điều 26; điểm a khoản 01 điều 35; điểm g khoản 01 điều 40; khoản 01 điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1, khoản 2 Điều 218; Điều 219; điểm b khoản 02 Điều 227; khoản 03 Điều 228 Bố luật tố tụng dân sự; Điều 108; Điều 562; 563; 565; 566; 567; 568; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Luật thi hành án Dân sự; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần C.

Buộc ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả thù lao uỷ quyền cho ông Trần C bằng hiện vật là 1015,1m^2 quyền sử dụng đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ 105, thuộc Thôn A, xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Thửa đất được Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 069420 ngày 12/4/2022 cho ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L làm chủ sử dụng.

Vị trí diện tích đất ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả thù lao uỷ quyền cho ông Trần C có tứ cận như sau: Phía Đông giáp biển Đông, phía Tây giáp đường Lạc Long Quân, phía Nam giáp đường bê tông, phía Bắc giáp thửa đất số 13, tờ bản đồ 105 (Có trích đo bản đồ kèm theo bản án, phần đất ông C được nhận có đánh dấu trên trích đo là thửa 14-^{2}).

Ông Trần C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ giao đất cho ông Trần C và giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 069420 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/4/2022 cho các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quyết định của bản án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần C về việc rút yêu cầu trả thù lao uỷ quyền đối với diện tích đất hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ 105 tại Thôn A, xã T2, thành phố P. Ông C được quyền khởi kiện lại nếu có tranh chấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền công chứng có số công chứng 3427, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2015 do Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng vô hiệu phần 5.3 phần "thù lao uỷ quyền".

Ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm hoàn trả lại các chi phí tố tụng khác do ông Trần C đã tạm ứng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc 2.911.000 đồng. Chi phí thẩm định giá thị trường 143.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, bên phải thi hành 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. (Điều 13, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về Quyết định lãi, lãi suất trong bản án quyết định của Tòa án).

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

Ngày 29/12/2022, bị đơn ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp cấp phúc thẩm không khắc phục được lỗi vi phạm tố tụng thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, luật sư Nguyễn Văn H trình bày:

- Về tố tụng: Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng, cụ thể là:

+ Phần quyết định của bản án có nội dung chia cho ông C thửa 14^{-2}, có trích đo bản đồ kèm theo bản án. Tuy nhiên, tại thời điểm Tòa án tuyên án thì chưa có bản trích đo bản đồ vị trí khu đất do Công ty TNHH tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB đo vẽ, như vậy cấp sơ thẩm tự tạo thêm chứng cứ này.

+ Nguyên đơn ông Trần C chỉ yêu cầu chia cho ông C ½ diện tích đất tại thửa số 14, không yêu cầu rõ vị trí đất được chia, không có yêu cầu tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên giao cho ông C thửa đất 14^{-2}, có vị trí cụ thể và ông C liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy, cấp sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn.

- Về nội dung: Các bên thỏa thuận trong hợp đồng "Thù lao bên B nhận được là 50% giá trị đất tranh chấp 60m x 60m = 3.600 m^2". Tại thời điểm thỏa thuận, đất không có bản đồ, vị trí tứ cận, cũng chưa thuộc quyền sử dụng của bên được ủy quyền; tại thời điểm ủy quyền thì vụ án tranh chấp giữa ông Đ, bà L với ông T4, bà Thanh chưa được Tòa án giải quyết xong nên không thể biết trước kết quả thắng để ủy quyền thêm phần hoàn tất xin cấp giấy chứng nhận. Như vậy, các thỏa thuận nêu trên là trái pháp luật nên bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Nguyên đơn cũng chưa thực hiện được các công việc được ủy quyền, cụ thể là: chưa hoàn tất hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chưa trả ½ số tiền theo bản án dân sự của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận mà ông Đ, bà L phải trả cho ông T4. Số tiền ông Đ, bà L trả cho ông T4 là của ông Đ

mượn của ông S1, không liên quan đến ông C nhưng cấp sơ thẩm buộc bên ủy quyền phải trả toàn bộ thù lao ủy quyền là không đúng quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp các vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, không thể khắc phục được thì đề nghị hủy bản sơ thẩm để giải quyết lại.

Nguyên đơn ông Trần C đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các lý do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà bị đơn đưa ra là không có căn cứ, thù lao ủy quyền là quyền sử dụng đất thì vị trí khu đất đã thể hiện rõ trong hồ sơ vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với ông T4. Ông đã thực hiện đầy đủ công việc được ủy quyền, đã hoàn tất hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ ủy quyền cho ông H2 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất là ông nhờ ông H2 làm thay vì ông H2 ở cạnh nhà ông và ông đang là đại diện cho ông Đ khởi kiện quyết định hành chính của UBND xã T2 nên nếu ông trực tiếp nộp hồ sơ tại UBND xã T2 sẽ bất tiện nên ông hoàn tất hồ sơ và nhờ ông H2 nộp chứ ông Đ bà L không quen biết ông H2. Khi ông H2 nộp hồ sơ thì các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ông Đ phải thực hiện xong bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và ông T4, cụ thể là phải nộp tiền án phí và số tiền phải trả cho ông T4 là 1.235.000.000đ. Ông là người trực tiếp nộp tiền án phí và nhờ ông S1 đưa cho ông Đ 1.240.000.000đ để trả cho ông T4. Ông Đ cho rằng số tiền ông S1 đưa cho ông Đ là tiền ông Đ mượn của ông S1 là không đúng, vì ông Đ không quen biết ông S1, ông S1 cũng xác nhận tiền này ông đưa chứ ông S1 không cho ông Đ vay. Khi ông đã thực hiện xong công việc ủy quyền thì bị đơn phải trả thù lao ủy quyền theo thỏa thuận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền là không trái pháp luật, không bị vô hiệu. Bên nhận ủy quyền đã thực hiện hết nghĩa vụ của mình nên bên ủy quyền phải trả thù lao theo thỏa thuận nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xác minh tại phiên tòa phúc thẩm, Căn cứ kết quả tranh tụng và đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 02/6/2022, Tòa án nhân dân thành phố P đã xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ diện tích đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Kết quả đo vẽ thể

hiện tại Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp của Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB. Vụ án được xét xử vào ngày 23/12/2022, tuyên án ngày 28/12/2022. Sau khi có kết quả nghị án, cấp sơ thẩm đã yêu cầu Công ty HTB trên cơ sở Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 chia đôi thửa đất số 14 thành hai phần bằng nhau để thuận tiện cho việc thi hành án. Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo bản án sơ thẩm không phải là chứng cứ mới mà tài liệu này được biên tập (chia đôi) từ bản vẽ khi xem xét thẩm định tại chỗ. Do vậy, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm tự tạo chứng cứ, vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[1.2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn ½ diện tích đất mà bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chia đôi đất theo mặt đường. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháo của bị đơn cho rằng nguyên đơn không xác định rõ vị trí tứ cận thửa đất nhưng cấp sơ thẩm lại buộc bị đơn trả cho nguyên đơn thửa đất số 14^{-2}, xác định rõ vị trí tứ cận, đồng thời yêu cầu các bên liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất là vi phạm tố tụng, vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, để thuận tiện cho việc thi hành án, thì trong bản án phải xác định rõ vị trí tứ cận thửa đất và bản đồ vị trí kèm theo. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn ½ diện tích đất tranh chấp, chia đôi theo mặt tiền đường Lạc Long Quân là đúng với yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bên đăng ký quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai. Do vậy, ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ.

[2] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

[2.1] Ngày 21/4/2015, vợ chồng ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng uỷ quyền với ông Trần C tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận. Ông Đ, bà L uỷ quyền cho ông C tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L với ông Vũ Ngọc T4. Trong hợp đồng có nội dung:

5.3: Thù lao bên B (ông C, bên nhận ủy quyền) nhận được là 50% giá trị đất tranh chấp 60mx60m = 3.600m^2. Bên B nhận giá trị bằng hiện vật là diện tích đất 1.800m^2, đất chia đôi theo mặt đường.

[2.2] Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng thì đối tượng (quyền sử dụng đất) chưa được xác lập về chủ thể sử dụng đất, không xác định được vị trí đất, không có bản vẽ, không xác định được số thửa, số tờ bản đồ, tọa độ và diện tích đất nên đối tượng giao dịch là không xác định, không thể thực hiện được, tại thời điểm các bên ký công chứng Hợp đồng ủy quyền, không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh về quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ để mô tả cụ thể về quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại thời điểm ủy quyền thì vụ án chưa được Tòa án giải quyết xong nên không thể biết trước kết quả thắng để ủy quyền thêm phần hoàn tất xin cấp giấy chứng nhận. Do đó nội dung thỏa thuận về thù lao là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy: Thù lao hợp đồng ủy quyền là 50% diện tích đất tranh chấp mà diện tích, vị trí

đất tranh chấp đã được xác định rõ trong đơn khởi kiện của ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Ngọc T4, cụ thể: Diện tích đất 60 x 60m = 3.600m2, hướng Đông giáp biển Đông, hướng Tây giáp đường xe, hướng Nam giáp đất ông Lê Văn C1, hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Đ1. Trên đất có kiềng nhà 30m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ, ông C thống nhất diện tích đất thực tế là 2.974,2m^2 theo như hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ. Do vậy, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng đất trả thù lao ủy quyền không rõ vị trí, diện tích là không đúng. Hợp đồng uỷ quyền không ghi vị trí, toạ độ đất được hưởng thù lao uỷ quyền nhưng các văn bản khác (đơn khởi kiện và các tài liệu trong hồ sơ vụ án tranh chấp giữa ông Đ và ông T4) đã xác định cụ thể những nội dung này.

[2.3] Về việc bên ủy quyền chưa được công nhận quyền sử dụng đất: Thỏa thuận giữa ông Đ và ông C về thù lao ủy quyền không phải là giao dịch về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất nên pháp luật không quy định tại thời điểm thỏa thuận thù lao, ông Đ, bà L phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản chất của thỏa thuận thù lao trong hợp đồng ủy quyền là việc hứa thưởng. Mặc dù trong hợp đồng không ghi rõ việc hứa thưởng nhưng Điều 409 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 404 Bộ luật Dân sự 2015 đều có quy định về giải thích hợp đồng: *Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí của các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng*. Quá trình thực hiện hợp đồng từ khi được giao kết đến khi Tòa án hai cấp giải quyết xong tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và ông T4, đến khi ông C tiếp tục đại diện cho ông Đ nộp hồ sơ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, đại diện cho ông Đ trong các vụ án hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên là các căn cứ để khẳng định thỏa thuận thù lao trong hợp đồng ủy quyền là hứa thưởng theo quy định tại Điều 570 Bộ luật Dân sự, theo đó nếu ông Đ, bà L không phải giao đất cho ông T4 (thắng kiện) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông Đ, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ, bà L trả cho ông C 50% đất tranh chấp, nếu ông Đ, bà L không được công nhận quyền sử dụng đất thì ông C phải tự chịu các chi phí phát sinh trong việc đại diện theo ủy quyền mà ông Đ, bà L không phải trả chi phí nào.

[2.4] Việc thoả thuận thù lao uỷ quyền là ý chí, nguyện vọng của các bên, nội dung hợp đồng ủy quyền không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, được công chứng theo đúng trình tự quy định của Luật Công chứng, do vậy hợp đồng ủy quyền được các bên ký kết tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận có hiệu lực, có giá trị thi hành, không vô hiệu phần thù lao uỷ quyền như yêu cầu phản tố của bị đơn. Do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về việc thực hiện công việc được ủy quyền: Theo hợp đồng ủy quyền, thì bên được uỷ quyền phải thực hiện 3 nội dung, cụ thể là:

[3.1] (1) Đại diện cho ông Đ bà L trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T4: Các bên tranh chấp thống nhất nội dung này bên được ủy quyền đã thực hiện xong. Vụ án này đã được Tòa án nhân dân thành phố P và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T4. (2) Hoàn tất hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (3) trả các chi phí tố tụng và trả tiền bồi thường cho ông T4;

[3.2] Sau khi bản án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với ông T4 có hiệu lực pháp luật, ông C đã nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cho UBND xã T2, ban đầu ông Đ và ông C thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất để cấp sổ riêng cho từng người, các bên đã hợp đồng với công ty TNHH HTB đo vẽ, theo đó đề nghị cấp cho ông C 2 thửa, 1 thửa 500m^2 và 1 thửa 1.000m^2; đề nghị cấp cho ông Đ một thửa 1.400m^2. UBND xã T2 cho rằng ông C không có tên trong hồ sơ địa chính và bản trích đo địa chính chưa đáp ứng quy định của pháp luật nên trả lại hồ sơ. Khi ông Đ nộp lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với ông U (ông Đ ký hợp đồng đặt cọc để sang nhượng cho ông U ½ thửa đất tranh chấp với ông T4 (1.487,1m^2/2974,2m^2)) thì chính ông C là đại diện cho ông Đ tham gia hòa giải tại UBND xã T2. Khi UBND xã T2 giải quyết khiếu nại về việc ông Đ, ông C đổ đất bồi nền thì ông C là người đại diện cho ông Đ trong vụ án khởi kiện quyết định hành chính của UBND xã T2. Khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết trả hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì ông C cũng là đại diện ủy quyền của ông Đ tham gia tố tụng trong vụ án hành chính khởi kiện Văn phòng đăng ký đất đai. Khi ông Đ không muốn ủy quyền cho ông C nữa thì đưa ra lý do là đơn khởi kiện do ông C tự ký, nhưng ông C yêu cầu giám định chữ ký thì ông Đ lại thừa nhận chính ông Đ ký vào đơn khởi kiện. Tất cả việc làm của ông C nêu trên là thực hiện các công việc được ủy quyền và với mong muốn ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn để giải quyết xong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên nhận ủy quyền là ông C không thể tự quyết định mà phụ thuộc vào quy định của pháp luật, kết quả xét nguồn gốc pháp lý và thẩm định hồ sơ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chính vì vậy trong hợp đồng ủy quyền các bên cũng không quy định thời gian để ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Đ ủy quyền cho ông Huỳnh Trung H2 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/3/2021 tại UBND xã T2 thì cũng phải đến ngày 12/4/2022, UBND thành phố P mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L và để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hồ sơ cũng phải chuyển đi, trả lại nhiều lần giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và UBND xã T2 mà các căn cứ để chuyển trả hồ sơ là việc xác định tính pháp lý của UBND xã T2 và việc ông Đ chưa thực hiện bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc tranh chấp với ông T4. Ông Đ cho rằng năm 2020, ông đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông C. Ý kiến của ông Đ là không có căn cứ, vì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ thể hiện: để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ phải thi hành xong các nghĩa vụ theo Bản án số 47/2018/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Bình

Thuận về việc giải quyết tranh chấp giữa ông Đ và ông T4. Để ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 22/9/2021, ông C đã nộp thay cho ông Đ 46.253.000đ án phí dân sự sơ thẩm và ngày 11/3/2022, ông C đã nhờ anh Mai Xuân S1 đưa cho ông Đ 1.240.000.000đ, có chữ ký của ông Đ và người làm chứng là ông H2 để ông Đ trả cho ông T4 1.235.000.000đ. Ông Đ cho rằng anh Sang cho ông Đ mượn tiền chứ không phải tiền của ông C đưa cho ông Đ. Lời khai của ông Đ là không có căn cứ vì ông Đ và anh Sang không quen biết nhau thì không thể có việc anh Sang cho ông Đ mượn tiền, trong khi anh Sang khẳng định không cho ông Đ mượn tiền mà tiền này là do ông C đưa cho anh Sang, nhờ anh Sang đưa cho ông Đ. Như vậy, mặc dù ông Đ ủy quyền cho ông H2 nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C vẫn tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng ủy quyền và ông Đ vẫn chấp nhận nên ông Đ cho rằng đã đơn phương chấp dứt hợp đồng ủy quyền là không có căn cứ. Ngày 11/3/2022, ông Đ trả tiền cho ông T4 thì ngày 12/4/2022, UBND thành phố P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L. Như vậy, ông C đã thực hiện các công việc được ủy quyền và kết quả là ông Đ bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3] Như đã phân tích ở trên, thù lao ủy quyền không bị vô hiệu nên nay ông C yêu cầu được nhận ½ diện tích đất mà ông Đ bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Ông Đ là người cao tuổi nhưng trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông Đ không có đơn xin miễn án phí nên cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải chịu án phí là đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông Đ, bà L không được chấp nhận nên ông Đ, bà L phải chịu án dân sự phúc thẩm. Khi kháng cáo bản án sơ thẩm, ông Đ có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P.

Áp dụng khoản 03 Điều 26; điểm a khoản 01 điều 35; điểm g khoản 01 Điều 40; khoản 01 Điều 147; Điều 148, điểm b khoản 02 Điều 227; khoản 03 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 404, 562, 563, 565, 566, 567, 568, 570, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Luật thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần C.

Buộc ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả thù lao uỷ quyền cho ông Trần C là 1.015,1m^2 đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ 105, thuộc Thôn A, xã T2, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Thửa đất được Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 069420 ngày 12/4/2022 cho ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L.

Vị trí, diện tích đất ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải trả thù lao uỷ quyền cho ông Trần C có tứ cận như sau: Phía Đông giáp biển đông, phía Tây giáp đường Lạc Long Quân, phía Nam giáp đường bê tông, phía Bắc giáp thửa đất số 13, tờ bản đồ 105 (Có trích đo bản đồ kèm theo bản án, phần đất ông C được nhận có đánh dấu trên trích đo là thửa 14^{-2}).

Ông Trần C có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ giao đất cho ông Trần C và giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 069420 do Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/4/2022 cho các cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng uỷ quyền công chứng có số công chứng 3427, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2015 do Phòng công chứng số 01 tỉnh Bình Thuận công chứng vô hiệu phần 5.3 phần "thù lao uỷ quyền".

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Ông Phạm Đ và bà Nguyễn Thị L phải chịu 131.829.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Ông Đ, bà L đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0009889 ngày 06/7/2022, nên còn phải nộp thêm số tiền 131.829.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng, theo biên lai số 0004108 ngày 08/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phạm Đ, bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm hoàn trả lại các chi phí tố tụng do ông Trần C đã tạm ứng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc 2.911.000 đồng, chi phí thẩm định giá thị trường 143.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, bên phải thi hành 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7A và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 31/5/2023.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TA (02 bản), THA cấp huyện;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP - Tòa án tỉnh;
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Quản