TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số 38/2018/DS-PT
Ngày 10 - 5 - 2018
V/v: T/c "HĐCNQSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Khuất Cao Hoàng, Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa***: Bà Bùi Thị Doan, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2018/TLPT-DS ngày 29/01/2018 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2017/DSST ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2018/QĐPT- DS ngày 27/3/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2018/QĐPT- DS ngày 13/4/2018; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 22/QĐ ngày 09/5/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Hoàng K - Sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn N, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bạch T

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh BR - VT. Văn bản ủy quyền số 138 ngày 09/5/2018 (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Duy K - Sinh năm 1970

2. Bà Bùi Thị H - Sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Phường K, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông K có mặt, bà H vắng mặt).

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

1. Ông Hồ Văn D - Sinh năm 1960 và bà Lê Thị L - sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Đường H, phường M, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Phan Thị B - Sinh năm 1948

Địa chỉ: đường H, phường M, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Tú A, - Sinh năm 1975

Địa chỉ: Đường V, phường Y, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Bà Võ Thị Đ - Sinh năm 1960

Địa chỉ: Đường H, phường M, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 10-6-2016 và quá trình tố tụng, ông Đoàn Hoàng K và người đại diện theo ủy quyền trình bày*:

Ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông với bà Lê Thị Tú A ký ngày 03-7-2014. Buộc ông K và bà H phải trả lại cho ông 350.000.000đ, lý do:

Ngày 17-10-2011, bà Võ Thị Đ chuyển nhượng diện tích 207m^2 đất thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường M, Tp.Vũng Tàu (Giấy CNQSD đất ngày 09-5-2006 số AĐ 414036 đứng tên bà Đ) cho vợ chồng ông K, bà H. VPĐKQSD đất Tp. Vũng Tàu xác nhận chuyển nhượng ngày 27/10/2011.

Ngày 03/7/2014, ông K, bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Tú A được quyền quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định đối với diện tích đất nêu trên; hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng số 2, tỉnh BR-VT chứng thực. Cùng ngày, bà Tú A ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất cho Ông với giá 350.000.000 đồng có xác nhận của Phòng Công chứng Bà Rịa, tỉnh BR-VT. Ông K đã giao đủ tiền mua đất cho bà Tú A, đồng thời nhận bản chính giấy CNQSD đất số AĐ 414036 nêu trên.

Tháng 10 năm 2014, ông K làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng không được, vì VPĐKQSD đất Tp.Vũng Tàu thông báo trên thửa đất ông K nhận chuyển nhượng của ông K, bà H hiện đang tồn tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong diện tích đất 207m^2 này có 77.7m^2 được UBND Tp. Vũng Tàu cấp giấy CNQSD đất số BN 701595 ngày 26-12-2013 cho ông Hồ Văn D và bà Lê Thị L.

Qua tìm hiểu, Ông biết diện tích 144m^2 đất còn lại hiện do bà Phan Thị B đang quản lý sử dụng.

Ngày 09-5-2017, ông K thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên xử tiếp tục thực hiện HĐCNQSD đất, buộc ông K, bà H phải giao diện tích 207m^2 đất mà Ông đã nhận chuyển nhượng của bà Tú A thông qua sự ủy quyền của ông K, bà H.

Tại biên bản hòa giải ngày 03-8-2017 và tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu và đề nghị Tòa án xét xử theo yêu cầu của đơn khởi kiện ngày 10-6-2016.

- Bị đơn ông Nguyễn Duy K và người đại diện trình bày:

Vợ chồng ông K, bà H không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đoàn Hoàng K đối với diện tích đất 207m^2 thửa 40, tờ bản đồ số 41 như nguyên đơn trình bày. Do có quan hệ quen biết và làm ăn với ông Lê Văn C (ông C sống như vợ chồng với bà Lê Thị Tú A) nên vợ chồng Ông cho ông C mượn quyền sử dụng đất này để thế chấp cho Ngân Hàng vay số tiền 100 triệu đồng làm ăn. Hai bên thỏa thuận là trong vòng vài tháng thì trả tiền và lấy giấy tờ đất về trả lại cho ông K. Khi hai bên ra công chứng thì ông C quên chứng minh nhân dân nên không tiến hành công chứng ủy quyền được. Lúc đó có bà Tú A là bạn gái ông C đi cùng và ông C nói để bà Tú A đứng tên nhận ủy quyền cũng được, nên vợ chồng ông K có ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tú A được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 207m^2 mà vợ chồng ông K đã nhận chuyển nhượng của bà Đ để bà Tú A vay tiền. Đến thời gian phải trả giấy tờ đất nhưng không thấy ông C trả, nên ông K lên nhà thì biết là ông C đã chết vì bị bệnh ung thư, còn bà Tú A thì đã bỏ trốn đi khỏi địa phương. Ông K đã yêu cầu cơ quan Công an phát lệnh truy nã để bắt bà Tú A về giải quyết trách nhiệm. Qua tìm hiểu thì ông K biết là sau khi ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tú A thì bà ấy đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông K, còn cụ thể đã nhận bao nhiêu tiền thì không biết. Vì bà Tú A đã bỏ trốn, sau này Ông mới biết là ông K cho bà Tú A vay 100 triệu đồng bằng hình thức nhận chuyển nhượng QSD đất nêu trên.

Ông K không liên lạc được với bà Tú A, nên đề nghị Tòa án làm rõ bà Tú A đã nhận bao nhiêu tiền của ông K. Thực tế thì phần đất trên trong thời gian qua vợ chồng ông K đang tranh chấp về quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn D, bà Lê Thị L và Phan Thị B. Vì vậy, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K. Nếu ông K đề nghị hủy HĐCNQSD đất giữa bà Tú A và ông K thì đồng ý, nhưng chỉ đồng ý trả đúng số tiền mà bà Tú A đã nhận của ông K là 100 triệu và tiền lãi.

Ngày 06-6-2017, ông K xác định là không yêu cầu Tòa án xem xét hủy GCNQSD đất của ông D, bà L cũng như không yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà L hay bà B trả lại đất cho ông và bà H trong vụ án này. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông với những người nêu trên sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

- Bị đơn, bà Bùi Thị H: Tòa án đã thực hiện việc tống đạt các loại giấy tờ theo thủ tục tố tụng quy định, nhưng bà H vẫn vắng mặt không lý do, không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, nên không xác định được yêu cầu.

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

1. *Ông Hồ Văn D và bà Lê Thị L trình bày*:

Ngày 10-07-1999 Ông, Bà có ký kết HĐCNQSD đất với bà Võ Thị Đ diện tích 77,7m^2 là một phần trong diện tích 207m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường M, Tp. Vũng Tàu theo Giấy CNQSD đất số AĐ 414036 do UBND Tp.Vũng Tàu cấp ngày 09-5-2006 đứng tên bà Võ Thị Đ. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được UBND phường M (cũ), Tp.Vũng Tàu xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng Ông, Bà đã nhận đất và cất nhà ở từ năm 1999 đến nay. Ngày 26-12-2013 UBND Tp. Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 701595 đứng tên Ông, Bà.

Việc ông Đoàn Hoàng K yêu cầu Tòa án tuyên hủy HĐCNQSD đất giữa ông K và bà Tú A được ông K và bà H ủy quyền toàn quyền quyết định đối với thửa đất theo giấy CNQSD đất số AĐ 414036 cấp ngày 09-5-2006 đứng tên bà Võ Thị Đ thì Ông, Bà không có ý kiến gì cũng như không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Ông, Bà với bà Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

2. *Bà Phan Thị B trình bày*:

Ngày 10-07-1999 Bà và bà Võ Thị Đ ký HĐCNQSD đất diện tích 144m^2 là một phần trong diện tích 207m^2 đất thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường M, Tp. Vũng Tàu, theo giấy CNQSD đất số AĐ 414036 do UBND Tp.Vũng Tàu cấp ngày 09-5-2006 đứng tên bà Võ Thị Đ. HĐCNQSD đất được UBND phường M (cũ), Tp. Vũng Tàu xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng Bà đã cất nhà ở từ năm 1999 đến nay. Do chưa có điều kiện nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Việc ông Đoàn Hoàng K yêu cầu Tòa án tuyên hủy HĐCNQSD đất giữa ông K và bà Tú A được ông K và bà H ủy quyền toàn quyền quyết định đối với thửa đất theo giấy CNQSD đất số AĐ 414036 ngày 09-5-2006 đứng tên bà Đ thì Bà không có ý kiến gì cũng như không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Bà với bà Đ thì không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

3. *Bà Lê Thị Tú A, bà Võ Thị Đ*:

Tòa án đã thực hiện việc tống đạt các loại giấy tờ theo thủ tục tố tụng quy định, nhưng bà Tú A và bà Đ vẫn vắng mặt không lý do, không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, nên không xác định được yêu cầu của họ.

Bản án dân sự sơ thẩm số109/2017/DSST ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Hoàng K. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 03-7-2014 giữa ông K và

bà Tú A. Buộc ông K và bà H phải trả cho ông K số tiền 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/12/2017, ông Nguyễn Duy K có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại với nội dung sau:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 109/2017/DSST ngày 29/11/2017 của TAND Tp. Vũng Tàu theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện về việc yêu cầu trả lại số tiền 350.000.000đồng cho ông K vì không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự để tránh sự oan sai đáng tiếc xảy ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến cho rằng:

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng; thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông D, bà L và bà B) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bà H, Bà Đ, bà Tú A vắng mặt lần 2 không lý do mặc dù Tòa án đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định, nên đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt họ theo thủ tục chung.

+ Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03-7-2014 giữa bà Lê Thị Tú A (do ông K và bà H ủy quyền) với ông Đoàn Hoàng K, nên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu này.

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc ông bị đơn trả số tiền 350 triệu đồng:

Xét thấy: Hợp đồng ủy quyền ngày 03/7/2014 do ông K, bà H ký ủy quyền cho bà Tú A là hợp pháp, nên việc bà Tú A đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K là không trái với quy định của pháp luật. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng đất là 350 triệu đồng, nhưng nguyên đơn chứng minh được việc bà Tú A đã nhận số tiền theo "Văn bản thỏa thuận" ngày 03/7/2014 về việc số tiền còn nợ lại của bên ông K là 115 triệu đồng và ngày mai sẽ trả số tiền này. Nhưng nguyên đơn cũng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh số tiền đã trả tiếp là 115 triệu đồng. Tại phiên tòa, ông K không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông K và của bà Tú A trong "Văn bản thỏa thuận" ngày 03/7/2014 nêu trên, nên có đủ căn cứ để khẳng định bà Tú A đã nhận số tiền 235 triệu đồng từ ông K và ông K đã nhận GCNQSD đất bản chính về thửa đất này, nên ông K, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông K số tiền này.

Đối với số tiền 115 triệu đồng còn lại, do nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ về việc đã giao nhận tiền, nên không có căn cứ để chấp nhận. Việc ông K cho rằng không nhận số tiền nào từ bà Tú A thì có quyền khởi kiện bà Tú A bằng một vụ án dân sự khác, nếu như có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tú A và ông K như đã nêu trên, nhưng không xử lý buộc ông K trả lại GCNQSD đất cho ông K, bà H là có thiếu sót.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông K, sửa bản án sơ thẩm số109/2017/DSST ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân Tp.Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Đoàn Hoàng K yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được ký kết ngày 03-7-2014, nên xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng dân sự; Bị đơn hiện sinh sống tại thành phố Vũng Tàu, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của TAND thành phố Vũng Tàu theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Võ Thị Đ, Lê Thị Tú A, Bùi Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, nên vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Ngày 03-7-2014, ông K và bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tú A được quyền quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định đối với diện tích đất 207m^2 thuộc thửa số 40 tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 414036 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 09-5-2006 đứng tên bà Võ Thị Đ (Bà Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông K). Hợp đồng ủy quyền được lập tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Cùng ngày, bà Tú A đã ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất này cho ông Đoàn Hoàng K với giá 350 triệu đồng, hợp đồng được công chứng theo quy định. Ông K khẳng định đã giao đủ số tiền 350 triệu đồng cho bà Tú A. Nay do diện tích đất nhận chuyển nhượng đang có tranh chấp và không làm thủ tục sang tên được nên dẫn đến tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà H và ông N là người đại diện của nguyên đơn và của bị đơn yêu cầu Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của

các bên: Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" ngày 03-7-2014 giữa ông K và bà Tú A. Ông K, bà H có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông K số tiền 350 triệu đồng. Do ông K, bà H vắng mặt mà ông N chỉ là người đại diện theo ủy quyền của một mình ông K nên Tòa án không thể ghi nhận sự thỏa thuận và tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

Tại cấp phúc thẩm, ông K cho rằng:

Do tin tưởng, nên trước đây Ông đã ủy quyền cho ông N thay mặt giải quyết tranh chấp. Nhưng khi phát hiện ông N và bà H (người đại diện của nguyên đơn) cùng làm chung một Văn phòng và họ đã không khách quan trong công việc nên dẫn đến việc tự quyết định vợ chồng Ông phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông K số tiền 350 triệu đồng, trong khi đó vợ Ông là bà H không ủy quyền cho ông N. Theo Ông thì sau này mới biết bà Tú A chỉ thế chấp đất để vay tiền của ông K 100 triệu đồng. Trước đây Ông có nói với ông N và bà H là trường hợp Ông sẽ giao cho ông K số tiền 350 triệu đồng nhưng với điều kiện là phía ông K phải có trách nhiệm giải quyết buộc gia đình bà D và gia đình bà B ra khỏi đất để Ông không mất thời gian giải quyết tranh chấp với họ bằng một vụ kiện khác. Ngược lại, nếu không đáp ứng được yêu cầu này thì Ông chỉ chấp nhận trả 100 triệu đồng mà bà Tú A đã thế chấp đất để vay tiền của ông K cộng với lãi suất của số tiền này khoảng 50 triệu đồng. Ông N đã không hiểu ý của ông mà tự thỏa thuận với bà H không đúng yêu cầu của Ông, dẫn đến việc gây thiệt hại cho vợ chồng Ông. Sau khi nhận được bản án sơ thẩm, Ông quyết định chấm dứt hợp đồng ủy quyền đối với ông N để tự bảo vệ quyền lợi cho mình.

Nhận thấy;

+ Về hình thức và nội dung của "*Hợp đồng ủy quyền*" ngày 03-7-2014 giữa ông K, bà H và bà Tú A: Hợp đồng được Công chứng xác nhận theo quy định của pháp luật, nên hợp pháp. Nội dung của hợp đồng thể hiện: Ông K và bà H ủy quyền cho bà Tú A được quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho, hợp đồng cho thuê, hợp đồng thế chấp đối với lô đất diện tích 207m^2 thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 41 theo GCNQSD đất số AĐ 414036 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 09-5-2006.

+ Về hình thức của "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" ngày 03-7-2014 giữa bà Tú A và ông K: Hợp đồng tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 122 và Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003, nên hợp pháp.

+ Về nội dung của hợp đồng: Bà Tú A (là người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà H) lập HĐCNQSD đất đối với lô đất đã nêu trên cho ông K với giá 350 triệu đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm bà Tú A chuyển nhượng đất cho ông K thì đất đang có tranh chấp giữa ông K và các hộ dân sống trên đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K không thừa nhận đã ủy quyền cho bà Tú A để bán đất mà chỉ ký hợp đồng ủy quyền cho bà Tú A (theo yêu cầu của ông C, bạn của Tú A) với mục đích để ông Lê Văn C vay 100 triệu đồng của Ngân hàng. Không ngờ bà Tú A lại lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông K. Sau này ông mới

biết bà Tú A thế chấp bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông K để vay 100 triệu đồng.

Căn cứ vào sự trình bày của các bên đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì ông K, bà H và bà Tú A chưa đủ điều kiện để thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Nhận thức được điều này, các bên đương sự đều thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03-7-2014 giữa ông K và bà Tú A là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xử lý hậu quả của hợp đồng bị hủy:

+ Vì hai bên chưa thực hiện việc giao đất, nên ông K không phải có nghĩa vụ giao trả đất cho ông K, bà H.

+ Ông K, bà H không có yêu cầu xử lý hậu quả do "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 03-7-2014 bị hủy, nên không xem xét.

+ Ông K chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông K và bà H hoàn trả lại cho Ông số tiền 350 triệu đồng do bà Tú A đã nhận từ việc chuyển nhượng đất, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Xét thấy; trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm phía nguyên đơn cung cấp được bản chính "*Văn bản thỏa thuận*" đề ngày 03/7/2014 với nội dung:

1. Hai bên thống nhất mua thửa đất với giá là 350.000.000đồng.

2. Bên B còn nợ lại số tiền là 115.000.000đồng. Ngày mai 10h buổi sáng, bên B (bên ông K) sẽ trả số tiền này cho bên A (bên bà Tú A). Văn bản này phù hợp với "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" cùng ngày 03/7/2014 giữa ông K và bà Tú A được Công chứng.

Như vậy, ngoài trách nhiệm chứng minh đã giao số tiền 235 triệu đồng lần thứ nhất thì ông K còn phải có nghĩa vụ chứng minh đã giao số tiền 115 triệu đồng lần thứ hai cho bà Tú A, nhưng ông K không xuất trình được giấy giao, nhận tiền. Căn cứ theo quy định tại Điều 95 của BLTTDS thì "*Văn bản thỏa thuận*" giao tiền giữa các bên mà ông K đã nộp là bản chính, tuy không có Công chứng hay chứng thực và không được ông K thừa nhận, nhưng ông K không yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của các bên trong giấy, nên HĐXX chấp nhận văn bản này là chứng cứ để làm căn cứ giải quyết việc thực hiện giao, nhận tiền của các bên. Hợp đồng CNQSD đất ghi giá chuyển nhượng là 350 triệu đồng, nhưng nguyên đơn chứng minh được việc bà Tú A đã nhận số tiền theo "Văn bản thỏa thuận" ngày 03/7/2014 về việc số tiền còn nợ lại của bên ông K là 115 triệu đồng và ngày mai sẽ trả số tiền này. Nhưng nguyên đơn cũng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh số tiền đã trả tiếp 115 triệu đồng. Nên có đủ căn cứ để khẳng định bà Tú A đã nhận số tiền 235 triệu đồng từ ông K và ông K đã nhận GCNQSD đất bản chính về thửa đất này, nên ông K, bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 235 triệu đồng cho ông K.

Đối với số tiền 115 triệu đồng còn lại, do nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ về việc đã giao nhận tiền, nên không có căn cứ để chấp nhận. Việc ông K cho rằng không nhận được số tiền nào từ bà Tú A, cần giành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác cho ông K về "Hợp đồng ủy quyền" đối với bà Tú A, nếu như có yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K tự nguyện thay mặt bà Tú A trả cho ông K số tiền mà ông cho rằng bà Tú A đã vay là 100 triệu đồng cộng với tiền lãi tính từ ngày 03/7/2014 đến ngày xét xử là 50 triệu đồng, tổng cộng 150 triệu đồng. Nhận thấy, tuy ông K cho rằng bà Tú A đã thế chấp GCNQSD đất để vay của ông K 100 triệu đồng nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho sự trình bày của mình, sự tự nguyện của ông K không được nguyên đơn chấp nhận, nên không có căn cứ để ghi nhận sự tự nguyện này.

Ông K đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 414036 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 09-5-2006 nên có nghĩa vụ giao trả lại GCNQSD đất này cho ông K, bà H khi nhận đủ số tiền nêu trên.

[3] Về án phí sơ thẩm: Ông K và bà H phải chịu tương ứng trên số tiền giao trả cho ông K là 235.000.000 đ x 5% = 11.750.000 đồng.

Ông K phải chịu tương ứng trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 115.000.000 đ x 5% = 5.750.000 đồng.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, có đủ căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm.

[4] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa Bản án sơ thẩm số 109/2017/DSST ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Căn cứ Điều 122 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 401, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 12 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Hoàng K;

- Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 03/7/2014 giữa ông Đoàn Hoàng K và bà Lê Thị Tú A (Bà Tú A là người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà H) được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Duy K và bà Bùi Thị H có trách nhiệm giao trả cho ông Đoàn Hoàng K số tiền 235.000.000đ (hai trăm ba mươi lăm triệu) đồng. Ông K

có nghĩa vụ giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 414036 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 09-5-2006 đứng tên bà Võ Thị Đ (bà Đ đã chuyển nhượng cho ông K ngày 27/10/2011) khi nhận đủ số tiền nêu trên.

+ Vì hai bên chưa thực hiện việc giao đất, nên ông K không phải có nghĩa vụ giao trả đất cho ông K, bà H.

+ Ông K, bà H không có yêu cầu xử lý hậu quả do "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 03-7-2014 bị hủy, nên không xem xét.

Giành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác về "Tranh chấp hợp đồng ủy quyền" cho ông K, bà H đối với bà Tú A, nếu như có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Duy K và bà Bùi Thị H phải nộp 11.750.000đ (mười một triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

+ Ông Đoàn Hoàng K phải nộp 5.750.000 đ (năm triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.750.000đ (Tám triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 08684 ngày 21-6-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Vũng Tàu, nên hoàn trả lại cho ông K số tiền còn dư 3.000.000đ (ba triệu) đồng.

3. Án phí phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Duy K số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009532 ngày 11/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Vũng Tàu.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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".

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 10-5-2018).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT
- TAND Tp.Vũng Tàu;
- CCTHA DS Tp.Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Đoàn Ngọc Thiện