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

Bản án số: 149/2023/DS-PT
Ngày: 20-4-2023
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán: 1. Bà Huỳnh Thị Phượng.

2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 461/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Toà án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 448/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn A, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Quốc D, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 2, xã M, huyện Y, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn B: Bà Vương Thị C.

2.2. Bà Vương Thị C, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp Kế Mỹ, xã Z, huyện Y, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn A và bà Vương Thị C.

(Ông D, bà C có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2019 của bà Lê Văn Chính, trong quá trình tố tụng, ông Huỳnh Quốc D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 10/4/2007, Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1033, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.070m^2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Kế Mỹ, xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An (nay là Khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn X, huyện Y, tỉnh Long An) cho bà Vương Thị C. Ngày 04/3/2008, Ủy ban nhân dân huyện Y ban hành Quyết định số 2838/QĐ-UBND về việc thu hồi đất hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng để giao cho Công ty Cổ phần Tân Đức Mạnh đầu tư xây dựng khu cụm Công nghiệp tại xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An. Theo đó, thu hồi 2.070m^2 đất thuộc thửa số 1033 nêu trên đối với hộ ông (bà) Vương Thị Xương. Ngày 17/10/2011, Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 9091/QĐ-UBND điều chỉnh tên chủ sử dụng đất thành bà Vương Thị C. Ngày 28/3/2008, bà Vương Thị C giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng tạm giữ. Đồng thời tạm ứng số tiền 60.000.000 đồng.

Ngày 14/10/2011, bà Vương Thị C và ông Lê Văn A ký Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc. Theo đó, bà Vương Thị C đồng ý chuyển nhượng cho ông Lê Văn A phần đất có diện tích 2.070m^2, thuộc thửa 1033, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa với giá 207.000.000 đồng theo phương thức thanh toán:

Đợt 1: Ông A đặt cọc cho bà C 107.000.000 đồng.

Đợt 2: Ông A thanh toán cho bà C 30.000.000 đồng.

Đợt 3: Ông A thanh toán cho bà C 70.000.000 đồng.

Ngày 19/10/2011, tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An, vợ chồng bà Vương Thị C với ông Lê Văn A ký Hợp đồng ủy quyền. Theo đó, ông Lê Văn A được thay mặt bà C, ông B toàn quyền quyết định: Thương lượng và quyết định về giá đền bù, các khoản hỗ trợ và các lợi ích khác; Ký tên nhận toàn bộ tiền đền bù, nhận nền tái định cư, các khoản hỗ trợ và các lợi ích khác từ chủ đầu tư hoặc từ các cơ quan chức năng, trên tất cả các giấy tờ, tài liệu liên quan đến thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng; theo Quyết định số 2838/QĐ-UBND ngày 04-3-2008 và Quyết định số 9091/QĐ-UBND ngày 17-10-2011 của Ủy ban nhân dân huyện Y.

Ngày 21/6/2018, Ủy ban nhân dân huyện Y ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định thu hồi đất số 2838/QĐ-UBND ngày 04/3/2008. Hiện bà Vương Thị C đã nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A. Do đó, ông Lê Văn A khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn B, bà Vương Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao phần đất thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 02, loại đất lúa, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.948m^2, đất tại xã Trường Bình (nay là thị trấn X), huyện Y, tỉnh Long An. Trong trường hợp, ông B, bà C không tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đất, ông A yêu cầu

ông B, bà C bồi thường cho ông A số tiền là 2.994.076.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 07-12-2021 của Công ty Hồng Đức.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Vương Thị C trình bày: Bà và ông Lê Văn A có ký Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 14/10/2011. Bà có ký nhận số tiền 207.000.000 đồng, nhưng thực tế không nhận tiền. Giữa bà và ông A làm ăn với nhau, bà nợ ông A một số tiền. Do chưa có khả năng thanh toán nên ông A đã yêu cầu bà ký Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc và Hợp đồng ủy quyền để đảm bảo việc thu hồi nợ của ông A. Bà chỉ nợ ông A 147.000.000 đồng, còn 60.000.000 đồng là tiền bà nhận tạm ứng của Dự án Nam Hoa, ông A cộng vào thành 207.000.000 đồng. Giữa bà và ông A không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có giao nhận đất trên thực tế. Việc ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền chỉ có cá nhân bà ký nhận, ông B là chồng bà không biết. Ông B chỉ biết bà có nợ ông A một số tiền và đồng ý ký ủy quyền để cấn trừ nợ cho ông A. Khi ký Hợp đồng ủy quyền, bà với ông A có thỏa thuận bằng lời nói là ông A được quyền thay vợ chồng bà thỏa thuận giá và ký nhận tiền đền bù, hỗ trợ, nền tái định cư đối với phần đất đã bị thu hồi, sau đó trừ đi khoản nợ của bà đối với ông A, phần còn lại ông A phải trả lại cho vợ chồng bà. Việc vay mượn tiền giữa bà và ông A không có lập văn bản. Hiện việc thu hồi đất bị hủy bỏ, bà đã nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền đã không còn hiệu lực. Bà yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 14/10/2011. Bà đồng ý thanh toán cho ông A số tiền là 300.000.000 đồng bao gồm số tiền nợ là 147.000.000 đồng và tiền bồi thường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 407, 422 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A về việc yêu cầu bà C, ông B tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1033, tờ bản đồ số 02, đất tại ấp Kế Mỹ, xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An (nay là khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn X).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị C.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1033, tờ bản đồ số 02, đất tại ấp Kế Mỹ, xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An (nay là khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn X) theo Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 14-10-2011 là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A về việc yêu cầu bà Vương Thị C và ông Lê Văn B bồi thường.

Bà Vương Thị C và ông Lê Văn B có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn A tổng cộng 1.600.538.000 đồng bao gồm 207.000.000 đồng đã nhận và 1.393.538.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng khác: là 20.000.000 đồng, ông A đã nộp đủ. Ông A phải chịu 10.000.000 đồng. Bà C, ông B có trách nhiệm hoàn trả cho ông A 10.000.000 đồng.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí:

- Ông Lê Văn A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 53.806.140 đồng án phí dân sự có giá ngạch nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001965 ngày 10-02-2020 và 45.940.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004714 ngày 04-7-2022, ông A còn phải nộp 7.866.140 đồng.

- Bà Vương Thị C và ông Lê Văn B phải chịu 60.016.140 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004884 ngày 17-8-2022, bà C, ông B còn phải nộp 59.716.140 đồng.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 30/9/2022, bà Vương Thị C kháng cáo không đồng với án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà bồi thường số tiền nêu trên là không đúng bản chất vụ việc, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/10/2022, ông Lê Văn A kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm với lý do: Giấy thỏa thuận nhận đặt tiền cọc ngày 14/10/2011 thì bà Vương Thị C đồng ý bán cho ông phần đất tại thửa số 1033, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.070m^2, loại đất lúa với giá 207.000.000 đồng, ông đã đưa đủ tiền và bà Vương Thị C cũng đã giao đất cho ông; Trong giấy thỏa thuận nhận tiền cọc ngày 14/10/2011 thì có bà Lê Thị Quỳnh Như là con của bà Vương Thị C ký tên người làm chứng (bà C đã thừa nhận); Hợp đồng ủy quyền ngày 19/10/2011 bà Vương Thị C và ông Lê Văn B thừa nhận là có ký tên và đồng ý như nội dung của hợp đồng ủy quyền, ông đã đưa đủ tiền mua đất cho bà Vương Thị C nên phần đất của ông mua không còn là hợp đồng đặt cọc mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Rất mong quý Toà chấp thuận đơn kháng cáo của ông buộc ông Lê Văn B, bà Vương Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo; bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Huỳnh Quốc D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Văn Chính tranh luận: Giữa ông A và bà C có ký 2 hợp đồng là Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 14/10/2011, hợp đồng do con ông A soạn và có người làm chứng là con bà C tên Lê Thị Huỳnh Như để chuyển nhượng phần đất thửa số 1033, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.070m^2 với giá 207.000.000 đồng; khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà C nhận đủ 107.000.000 đồng, lần 2 là 30.000.000 đồng tất cả đều có ký nhận. Đến ngày 19/10/2011 hai bên có ra phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền và đưa thêm cho bà C là 70.000.000 đồng và bà C cũng có ký nhận. Tại biên bản hòa giải ngày 28/12/2008 Ủy ban nhân dân xã Trường Bình, bà C có đồng ý trả lại cho ông A số tiền cọc là 140.000.000 đồng chứng tỏ bà C có nhận cọc của ông A. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An chấp nhận cho ông A được buộc bà C và ông B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A thì ông A đồng ý trả thêm cho bà C, ông B số tiền 700.000.000 đồng; nếu bà C không đồng ý chuyển nhượng thì bà C, ông B phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất thửa 1033 đã được định giá lần 2 tại cấp phúc thẩm là 2.556.995.000 đồng (do Công ty TNHH thẩm định giá Nova thực hiện).

- Bà Vương Thị C là bị đơn; đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Văn Hiệp tranh luận: Đất này bà không bán nếu bán thì ông A đã nhận tại thời điểm đó và nếu trong thời gian quy hoạch thì sau khi dở quy hoạch ông A phải tìm đến bà để lấy đất nhưng ông A không hề liên lạc với bà. Ông A có đi nói với người khác là ông A đang thiếu tiền họ và họ đến gặp bà để hỏi là bây giờ bà trả tiền hay chuyển nhượng đất cho họ thì lúc đó bà mới biết ông A lấy đất của bà đi gán nợ. Sau đó bà đi tìm ông A, bà ký giấy ủy quyền chỉ để đảm bảo số nợ chứ không phải để bán đất. Đất này do bà làm và quản lý từ trước đến nay, ông A không có sử dụng còn nếu ông A nói cho người khác thuê thì phải nói rõ là cho ai thuê, có bằng chứng không? Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xử theo quy định và dựa vào giá đã định lần 1 tại cấp phúc thẩm do Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Hội Nhập thực hiện (có giá là 2.152.770.000 đồng) để giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Ngày 14/10/2011, ông A, bà C ký Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1033, tờ bản đồ số 2, đất tại xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An thì tại thời điểm này thửa đất 1033 có Quyết định số

2838/QĐ-UBND ngày 04/3/2008 của UBND huyện thu hồi đất, bà C cũng giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Y. Như vậy, thời điểm bà C, ông A thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 1033 đã bị thu hồi nên bà C không còn quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1033 tại thời điểm thỏa thuận đặt tiền cọc đã vi phạm điều cấm của luật.

Ngày 19/10/2011, vợ chồng bà C, ông B ký Hợp đồng ủy quyền cho ông A để thay mặt bà C, ông B toàn quyền quyết định: "*Thương lượng và quyết định về giá đền bù, các khoản hỗ trợ và các lợi ích khác; ký tên nhận toàn bộ tiền đền bù, nhận nền tái định cư, các khoản hỗ trợ và các lợi ích khác từ chủ đầu tư hoặc từ các cơ quan chức năng, trên tất cả các giấy tờ, tài liệu liên quan đến thủ tục bồi thường, giải phóng mặt bằng, theo Quyết định số 2838/QĐ-UBND ngày 04-3-2008 và Quyết định số 9091/QĐ-UBND ngày 17-10-2011 của Ủy ban nhân dân huyện Y*". Hợp đồng này có ghi thời hạn 10 năm từ ngày 19/10/2011 đến ngày 19/10/2021. Đến ngày 21/6/2018, UBND huyện Y đã hủy bỏ Quyết định thu hồi đất nêu trên, bà C nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng đến ngày 21/6/2018 nội dung hợp đồng ủy quyền nêu trên không thể thực hiện được vì lý do khách quan. Đến nay, Hợp đồng ủy quyền đã chấm dứt vì đối tượng của Hợp đồng không còn và thời hạn hợp đồng cũng đã hết. Như vậy, các bên không phải thực hiện các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng ủy quyền nêu trên.

Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc thể hiện giá trị chuyển nhượng là 207.000.000 đồng, bà C đã ký nhận đủ số tiền 207.000.000 đồng. Như vậy, trên thực tế các bên đã tiến vào bước thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể bên có nghĩa vụ thanh toán, đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng.

Từ phân tích trên, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà C theo Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 14/10/2011 là giao dịch dân sự vô hiệu do không đáp ứng được các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005, tương ứng với Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

Về trách nhiệm liên đới giữa ông B, bà C: Ông B, bà C là vợ chồng, quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, ông B biết rõ việc bà C có nhận tiền của ông A và có ký tên trong Hợp đồng ủy quyền để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ. Qua đó, xác định ông B thống nhất cùng bà C thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ số tiền 207.000.000 đồng. Theo khoản 2, Khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định "2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Bà C đã nhận đủ số tiền 207.000.000 đồng nhưng chưa giao đất cho ông A. Do đó, bà C, ông B phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 207.000.000 đồng đã nhận của ông A.

Về xác định lỗi: Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu được xác định là giá trị chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng tại thời điểm chuyển nhượng với thời điểm hiện tại. Giá trị quyền sử dụng đất hiện được định

giá là 2.994.076.000 đồng. Giá trị chuyển nhượng tại thời điểm giao kết hợp đồng là 207.000.000 đồng nên giá trị chênh lệch là 2.787.076.000 đồng. Tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên tham gia đều biết rất rõ đất đã bị thu hồi, và ông B không tham gia thỏa thuận nhưng các bên vẫn giao kết và thực hiện hợp đồng nên xác định cả hai đều có lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu, mức độ lỗi được xác định là ngang nhau nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại. Hiện phần đất thuộc thửa 1033 do bà C, ông B quản lý, sử dụng. Do đó, bà C, ông B phải có trách nhiệm bồi thường cho ông A số tiền là 1.393.538.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1 Bà Vương Thị C và ông Lê Văn A kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn có nơi cư trú và phần đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Y, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đương sự thống nhất yêu cầu định giá lại và đề nghị Toà án chỉ định đơn vị thẩm định định giá để xác định lại giá phần đất tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử ngừng phiên toà để tiến hành định giá lại phần đất tranh chấp theo yêu cầu của đương sự làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 565075 năm 2007 (không rõ ngày tháng) do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Vương Thị C đối với thửa đất số 1033, tờ bản đồ số 02, đất tại ấp Kế Mỹ, xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An (nay là khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn X) trên cơ sở nhận chuyển nhượng của bà Vương Thị Xương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Trường Bình, huyện Y chứng thực số 53/2007, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/02/2007.

Ngày 04/3/2008, Ủy ban nhân dân huyện Y ban hành Quyết định số 2838/QĐ-UBND thu hồi phần đất trên để giao cho Công ty cổ phần Tân Đức Mạnh đầu tư xây dựng khu cụm công nghiệp tại xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An.

[2.2] Ngày 14/10/2011, bà Vương Thị C và ông Lê Văn A xác lập "Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc" với nội dung "*bên A (bà C) cùng toàn thể gia đình tự nguyện đồng ý chuyển nhượng cho bên B (ông A) một thửa đất có đặc điểm cụ thể như sau: diện tích thửa đất: 2070,0m^2, tờ bản đồ số 2, thửa đất số 1033, loại đất lúa.....giá chuyển nhượng 207.000.000 đồng... Kể từ ngày hai bên ký kết*

thỏa thuận này, nếu bên A đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên A đã nhận của bên B”. Tại thời điểm này, bà C, ông A thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất số 1033 đã bị thu hồi nên bà C không còn quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Tại phiên tòa cả hai bên đương đều thừa nhận khi xác lập Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc là đã biết đất bị thu nên giao dịch này của hai bên đương sự là vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập và không thể thực hiện trên thực tế vì đối tượng chuyển nhượng không còn.

[2.3] Đến ngày 19/10/2011, vợ chồng bà Vương Thị C, ông Lê Văn B và ông Lê Văn A xác lập Hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng số 2 tỉnh Long An chứng nhận số 013724, quyển số 14/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày. Theo đó, bà C, ông B ủy quyền cho ông A với phạm vi “*thay mặt chúng tôi (coi như chúng tôi) toàn quyền quyết định: Thương lượng và quyết định về giá đền bù, các khoản hỗ trợ và các lợi; ký tên nhận toàn bộ tiền đền bù, nhận nền tái định cư, các khoản hỗ trợ và các lợi ích khác từ chủ đầu tư hoặc từ các cơ quan chức năng, trên tất cả các giấy tờ, tài liệu liên quan đến thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng. Theo Quyết định số 2838/QĐ-UBND ngày 04 tháng 03 năm 2008 và Quyết định số 9091/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2011 của UBND huyện Y*” có thời hạn ủy quyền 10 năm kể từ ngày 19/10/2011 đến ngày 19/10/2021. Khi xác lập Hợp đồng ủy quyền thì các bên đã thống nhất hủy bỏ Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc nêu trên và bà C, ông B tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ quyền lợi liên quan thửa đất trên cho ông A. Do đó, việc bà C cho rằng ký Hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo việc thu hồi nợ của ông A là không có cơ sở chấp nhận, vì Hợp đồng ủy quyền không có nội dung thỏa thuận như bà C trình bày mà bản chất là bán toàn bộ cho ông A các quyền, lợi ích liên quan đến thửa đất nêu trên. Vì vậy, ngày 21/6/2018, Ủy ban nhân dân huyện Y ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định thu hồi số 2838/QĐ-UBND ngày 04/3/2008 thì quyền lợi liên quan thửa đất nêu trên vẫn thuộc về ông A.

[2.4] Tuy nhiên, nay bên bà C, ông B không đồng ý chuyển nhượng cho ông A thửa đất nêu trên và thời gian của hợp đồng ủy quyền cũng đã hết nên bà C, ông B phải có trách nhiệm trả cho ông A toàn bộ giá trị quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo giá đã định mà các bên thống nhất yêu cầu Toà án chỉ định đơn vị thẩm định giá có giá 2.152.770.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 2023013.IVC-CT ngày 24/02/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư và thẩm định giá Hội Nhập). Vì ông A không có lỗi trong việc làm cho giao dịch giữa các bên vô hiệu nên đại diện Viện kiểm sát nhận định rằng hai bên cùng cũng có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là chưa phù hợp.

[2.5] Bà C cho rằng số tiền 207.000.000 đồng ghi trong Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 14/10/2011 là khoản tiền nợ ông A, không phải tiền chuyển nhượng đất nhưng không xuất trình được tài liệu chứng minh, trong khi mặt sau của Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc bà C có ký nhận đủ số tiền 207.000.000 đồng. Đồng thời, từ ngày xác lập Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc đến khi xác lập Hợp đồng ủy quyền, vợ chồng bà C, ông B không phản đối việc chuyển nhượng đất,

chỉ đến khi Ủy ban nhân dân huyện Y ban hành Quyết định số 3713/QĐ-UBND hủy bỏ việc thu hồi phần đất trên thì vợ chồng bà C, ông B mới có ý định không tiếp tục chuyển nhượng cho ông A. Do đó, ông B là người biết rõ nội dung giao dịch của các bên, cần chịu trách nhiệm liên đới bà C.

Từ đó thấy rằng kháng cáo của bà Vương Thị C không có cơ sở chấp nhận, kháng cáo của ông Lê Văn A là có cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ nên chấp nhận một phần.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Vương Thị C và ông Lê Văn B là người có lỗi trong việc không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm; ông Lê Văn A yêu cầu định giá lại lần 2 tại cấp phúc thẩm không được bên bà C thống nhất, không có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án nên phải chịu chi phí thẩm định giá lần 2.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Các khoản khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị sẽ có hiệu lực sau khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn A.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vương Thị C.

Cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Toà án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 148, 153 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 407, 422 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A về việc yêu cầu bà C, ông B tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1033, tờ bản đồ số 02, đất tại ấp Kế Mỹ, xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An (nay là khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn X).

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị C.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1033, tờ bản đồ số 02, đất tại ấp Kế Mỹ, xã Trường Bình, huyện Y, tỉnh Long An (nay là khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn X) theo Giấy thỏa thuận đặt tiền cọc ngày 14-10-2011 là vô hiệu.

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn A về việc yêu cầu bà Vương Thị C và ông Lê Văn B bồi thường.

Buộc bà Vương Thị C và ông Lê Văn B có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Văn A số tiền 2.152.770.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Tại cấp sơ thẩm: Buộc bà Vương Thị C và ông Lê Văn B phải chịu 20.000.000 đồng để hoàn trả cho ông Lê Văn A.

[4.2] Tại cấp phúc thẩm:

- Buộc bà Vương Thị C và ông Lê Văn B phải chịu 18.000.000 đồng, trong đó hoàn lại cho ông Lê Văn A số tiền 9.000.000 đồng.

- Buộc ông Lê Văn A phải chịu 24.600.000 đồng (đã nộp xong).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Vương Thị C và ông Lê Văn B liên đới phải chịu 75.055.400 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004884 ngày 17-8-2022. Bà C, ông B phải nộp tiếp số tiền 74.755.400 đồng.

- Hoàn trả lại cho ông Lê Văn A số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001965 ngày 10-02-2020 và 45.940.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004714 ngày 04-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

[6] Về án phí phúc thẩm: Các đương không phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Lê Văn A số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0001072 ngày 05-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Buộc bà Vương Thị C phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng mà bà C đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0001045 ngày 30-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

[7] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh