

Bản án số: 90/2018/DS-PT

Ngày: 09 - 10 - 2018

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 BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị P Bắc

Ông Đào Đức Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2018/QĐ-PT ngày 05/9/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2018/QĐ-PT ngày 21/9/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966 và bà Lê Thị L, sinh năm 1970; Địa chỉ: 34 Y2, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Bà L có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976; Địa chỉ: 687/5 C, khu phố 2, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H1, sinh năm 1960 và bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông H1 có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Năng: Bà Phạm Thị O, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Nơi ở: Tổ 10, ấp Đông, xã Hòa Long, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

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

- Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 05 đường T, phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Văn phòng công chứng B; Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Người đại diện theo pháp luật: Ông D – Trưởng văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979; Địa chỉ: T42 tổ 9, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N là bị đơn trong vụ án; Văn phòng công chứng B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L trình bày: Ngày 09/6/2015 ông T, Bà L nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N quyền sử dụng đất diện tích 12.316m² thửa số 122, 96, 75, 178, 138, 191 và diện tích 3.216m² thửa số 28, 29, 72, 61, 62, 63, 50, 51, 52 tờ bản đồ số 06, 07 xã L, huyện Đ. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông H1 bà N. Giá chuyển nhượng là 200.000.000đ, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng B công chứng số 1329 Quyền số 02/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2015. Hợp đồng được ký thông qua người đại diện theo ủy quyền của bà N và ông H1 là bà Nguyễn Thị P theo hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng B công chứng số 329 quyền số 06/2012/TP/CC-HĐGD ngày 11/7/2012. Khi Bà L và ông T đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thì bị ông H1 và bà Năng ngăn chặn với lý do hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt. Ông T và Bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông H1 và bà Năng phải giao quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

Ngày 04/01/2017 ông T, Bà L có yêu cầu bổ sung, yêu cầu tuyên bố văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền của bà N và ông H1 với bà P là vô hiệu. Ngày 21/11/2017 ông T và Bà L có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông H1 và bà Năng thanh toán lại số tiền đã giao cho bà P trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và Bà L thay đổi yêu cầu, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền.

- Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N trình bày: Ngày 11/7/2012 ông H1, bà N có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị P quyền sử dụng đất diện tích 12.316m² thửa số 122, 96, 75, 178, 138, 191 và diện tích 3.216m² thửa số 28, 29, 72, 61, 62, 63, 50, 51, 52 tờ bản đồ số 06, 07 xã L, huyện Đ, Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng B ký công chứng số 329 quyền số 06/2012/TP/CC-SCC/HD-GD; Lý do ủy quyền là ông H1, bà N có vay tiền của bà P, ủy quyền cho bà P để bà P thế chấp vay tiền Ngân hàng, khi vay được tiền Ngân hàng sẽ thanh toán nợ cho bà P. Sau 3 tháng bà P không vay được tiền nên vợ chồng ông H1, bà N đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng B ký công chứng số 138 quyền số 06/2013/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2013.

Ông H1, bà N có gặp bà P thương lượng chuộc lại đất nhưng bà P không đồng ý, ông H1, bà N đã chấm dứt hợp đồng ủy quyền trước khi bà P chuyển nhượng đất cho ông T và Bà L nên ông H1 bà N không chấp nhận yêu cầu của ông T và Bà L, không chấp nhận giao đất cũng như giao trả lại tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và Bà L. Đồng thời có yêu cầu phản tố là tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu ông T và Bà L giao trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 bà N. Về giá trị quyền sử dụng đất thống nhất như giá đất mà Hội đồng định giá đã định giá.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ *Bà Nguyễn Thị P:* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bà P nhưng bà P không có mặt tại tòa án, không cung cấp bản khai nên không thu thập được ý kiến của bà P.

+ *Văn phòng công chứng B:* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Đại diện Văn phòng công chứng B không tham gia giải quyết, không cung cấp bản khai. Tại Công văn số 01/TTr ngày 06/01/2017 của Thanh tra sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác định hành vi công chứng hợp đồng, giao dịch của công chứng viên Nguyễn D là có sai sót, Văn bản giải trình của Văn phòng công chứng và của Công chứng viên Nguyễn D thừa nhận có thiếu sót. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, đại diện Văn phòng công chứng B cho rằng việc thông báo chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông H1 và bà Năng với bà P thuộc trách nhiệm của ông H1 và bà Năng. Văn phòng công chứng B cũng có sai sót là không kiểm tra kỹ hợp đồng ủy quyền khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T và Bà L, Văn phòng công chứng sẽ rút kinh nghiệm. Văn phòng công chứng kháng cáo về việc xác định trách nhiệm lỗi của bà P trong vụ án này.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 02/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T và Bà L về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất.

+ Chấp nhận yêu cầu phản đối của ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H1 bà N thông qua người đại diện là bà P với bên nhận chuyển nhượng là ông T Bà L ngày 09/6/2015 là giao dịch vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trên.

Buộc ông H1 bà N có nghĩa vụ giao trả cho ông T và Bà L 200.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là 612.600.000đ. Tổng cộng là 812.600.000đ.

Ông H1 bà N có quyền khởi kiện yêu cầu Văn phòng công chứng bồi thường thiệt hại.

Ông T Bà L phải giao trả cho ông H1 bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 423834 và giấy số BI 423833 ngày 11/4/2012.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông T Bà L về hủy Văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông H1 bà N với bà P

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí do vẽ, định giá, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 16/5/18 ông H1, bà N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Giữ nguyên án sơ thẩm phần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Sửa án sơ thẩm phần buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại và hoàn trả tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn; Theo đó Bà P phải hoàn trả tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn và Văn phòng công chứng phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

- Ngày 05/7/2018 Văn phòng công chứng B kháng cáo: Xem xét yếu tố lỗi của bà P trong việc làm cho Hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/6/2015 vô hiệu để làm cơ sở cho việc phân hóa trách nhiệm liên đới bồi thường khi ông H1 khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

- Ngày 16/5/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị hủy án sơ thẩm:

+ Về tố tụng: Theo Công văn số 01/TTr ngày 02/5/2018 của Thanh tra Sở Tư pháp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì Văn phòng công chứng B có công văn giải trình số 03/CV-2016 ngày 28/12/2016, công chứng viên Nguyễn D thừa nhận có thiếu sót khi công chứng; Công văn của Thanh tra Sở Tư pháp chưa xác định rõ văn bản công chứng nào có vi phạm trong vụ án. Tòa án chưa thu thập tại Văn phòng công chứng B 03 hồ sơ công chứng để làm rõ sai phạm trong việc đơn phương hủy hợp đồng ủy quyền giữa ông H1 bà N với bà P và việc Văn phòng công chứng có thông báo việc hủy hợp đồng công chứng cho bà P hay không; Chưa xác minh làm rõ có sự khác nhau về địa chỉ của bà P theo hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm xác định lỗi của bà P và Văn phòng công chứng B trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Không thông báo quyết định định giá cho đương sự để tham gia; Việc định giá tiến hành sau phiên họp kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ, bị đơn bà Năng không thống nhất giá đất theo định giá;

Án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng chỉ là yêu cầu phản đối chứ không phải phản tố là không chính xác vì bị đơn có đơn phản tố và đã nộp tạm ứng án phí và Tòa án đã thông báo thụ lý.

+ Về nội dung: Áp dụng pháp luật không đúng vì hợp đồng ủy quyền thực hiện xong năm 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh năm 2015, án sơ thẩm vừa áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là không đúng;

Giải quyết vụ án không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Hợp đồng ủy quyền giữa ông H1 bà N với bà P đã chấm dứt vì ông H1 bà N đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền. Bà P ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T Bà L và đã nhận tiền nhưng bà P không thông báo cho ông H1 bà N biết và cũng không giao tiền cho ông H1 bà N theo Điều 5 của hợp đồng ủy quyền nên hành vi của bà P là thực hiện công việc không có ủy quyền dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, nên lỗi hoàn toàn từ bà P.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu. Án sơ thẩm xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về ông H1 bà N và buộc ông H1 bà N

phải hoàn trả tiền chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là không đúng, ông H1 bà N đã đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với bà P, ông H1 bà N không nhận tiền chuyển nhượng đất của ông T Bà L, mà xác định lỗi là của bà P và của Văn phòng công chứng B làm cho hợp đồng vô hiệu để giải quyết.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Đối với kháng cáo: Đối với kháng cáo của Văn phòng công chứng B. Án sơ thẩm không giải quyết Văn phòng công chứng B phải thực hiện nghĩa vụ hay quyền lợi trong vụ án này, nên Văn phòng công chứng B không có quyền kháng cáo.

Đối với kháng cáo của bị đơn: Bà P chuyển nhượng đất theo ủy quyền của ông H1 bà N; Hợp đồng chuyển nhượng đất được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục, bà P đã nhận tiền chuyển nhượng đất. Ngày 18/3/2013 ông H1, bà N đơn phương hủy hợp đồng ủy quyền với bà P nhưng ông H1, bà N không chứng minh được đã thông báo cho bà P biết việc hủy hợp đồng ủy quyền, ông T Bà L cũng không biết có việc ông H1 bà N chấm dứt ủy quyền cho bà P. Do vậy tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà P cho ông T, Bà L là đúng quy định của pháp luật nên không có căn cứ xác định là vô hiệu. Tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng chưa nhận đất và chưa hoàn tất thủ tục sang tên nên hợp đồng chưa hoàn thành. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng chứ không phải là hợp đồng vô hiệu như án sơ thẩm đã tuyên.

Ông H1, bà N ủy quyền cho bà P và bà P chuyển nhượng đất cho ông T, Bà L trong phạm vi được ủy quyền, do vậy ông H1, bà N phải chịu hậu quả mà bà P đã thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền bà P đã nhận chuyển nhượng là 200.000.000đ và bồi thường thiệt hại là 612.600.000đ là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 200.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và 300.000.000đ tiền bồi thường, yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện, có lợi cho bị đơn và phù hợp pháp luật nên cần chấp nhận; Việc bị đơn yêu cầu buộc Văn phòng công chứng B bồi thường thiệt hại và buộc bà P hoàn trả 200 triệu đồng từ việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn: Yêu cầu này chưa yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

+ Đối với kháng nghị của VKSND huyện Đ.

Rút kháng nghị đối với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; Giải quyết vụ án không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ;

Về việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng cả hai văn bản là BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015 để giải quyết: Các giao dịch giữa các đương sự trong vụ án này đều được thực hiện trước khi BLDS năm 2015 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết, án sơ thẩm áp dụng các Điều 117, 122, 131, 133 BLDS năm 2015 để giải quyết là không phù hợp. Cấp phúc thẩm sửa lại căn cứ BLDS năm 2005

để giải quyết.

Về việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu chỉ là yêu cầu phản đối mà không phải yêu cầu phản tố, thấy: Ông H1, bà N có đơn yêu cầu phản tố về hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và công nhận cho ông, bà quyền sử dụng đất mà bà P đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Ngày 28/7/2016 TAND huyện Đ đã thụ lý số 37A/TB-TLVA thụ lý yêu cầu phản tố của ông H1, bà N. Như vậy đây là yêu cầu phản tố chứ không phải là phản đối. Mặt khác, án sơ thẩm nhận định yêu cầu này của bị đơn không phải là phản tố mà chỉ là phản đối nhưng lại tuyên chấp nhận yêu cầu phản đối của bị đơn là không đúng. Nếu xác định chỉ là phản đối thì phải đình chỉ xét xử và trả lại đơn yêu cầu cho bị đơn, vì phản đối của bị đơn chỉ là ý kiến. Nội dung kháng nghị này là có căn cứ, vi phạm này là không nghiêm trọng, không ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự, nên cần sửa án sơ thẩm nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đối với kháng cáo của Văn phòng công chứng B. Án sơ thẩm không giải quyết quyền và nghĩa vụ đối với Văn phòng công chứng B, nên Văn phòng công chứng B không có quyền kháng cáo xem xét yếu tố lỗi của bà P trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu để làm cơ sở cho việc xác định trách nhiệm liên đới bồi thường khi ông H1, bà N khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Do vậy không chấp nhận kháng cáo.

[2] Đối với kháng cáo của ông H1 bà N về việc buộc bà P trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T, Bà L, buộc Văn phòng công chứng B bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông T, Bà L, thấy: Bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T Bà L theo ủy quyền của ông H1 bà N (Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng B công chứng số 329 quyền số 06/2012/TP/CC-HĐGD ngày 11/7/2012), hợp đồng ủy quyền không có thù lao; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông H1 bà N được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, bà P đã nhận tiền chuyển nhượng đất. Theo quy định tại Điều 588 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý. Ngày 18/3/2013 ông H1, bà N đơn phương hủy hợp đồng ủy quyền do Văn phòng công chứng B công chứng số 329 quyền số 06/2012/TP/CC-HĐGD ngày 11/7/2012 với bà P, nhưng ông H1, bà N không thông báo cho bà P, ông T, Bà L biết việc hủy hợp đồng ủy quyền này. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T, Bà L là hợp pháp, không bị vô hiệu. Tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng chưa nhận đất và chưa hoàn tất thủ tục sang tên nên hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành. Ông H1 bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng ý việc chấm dứt hợp đồng như yêu cầu của bị đơn nhưng yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất, do vậy chấp nhận hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông H1 bà N.

Ông H1, bà N ủy quyền cho bà P thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, Bà L trong phạm vi được ông H1 bà N ủy quyền. Do vậy ông H1, bà N phải chịu toàn bộ hậu quả do đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T Bà L. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H1, bà N phải trả lại cho ông T Bà L số tiền chuyển nhượng đất bà P đã nhận 200.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất 612.600.000đ là có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông T Bà L chỉ yêu cầu ông H1 bà N trả cho ông T Bà L 500.000.000đ gồm 200.000.000đ đồng tiền chuyển nhượng đất và 300.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất. Nội dung yêu cầu này của ông T Bà L có lợi cho bị đơn, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[3] Việc bị đơn kháng cáo yêu cầu buộc Văn phòng công chứng B bồi thường thiệt hại và buộc bà P hoàn trả 200.000.000đ từ việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn: Nội dung này chưa yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết. Không chấp nhận kháng cáo nội dung này.

[4] Đối với kháng nghị của VKSND huyện Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị, rút nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; Giải quyết vụ án không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Đề nghị sửa án sơ thẩm.

Xét thấy: Đối với nội dung kháng nghị do Viện kiểm sát đã rút thì Hội đồng xét xử không xem xét; Xét nội dung kháng nghị còn lại như sau:

- Nội dung kháng nghị về việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của ông H1, bà N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu chỉ là yêu cầu phản đối mà không phải yêu cầu phản tố: Ông H1, bà N có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T Bà L. Ngày 28/7/2016 TAND huyện Đ đã thụ lý số 37A/TB-TLVA thụ lý yêu cầu phản tố của ông ông H1, bà N. Như nhận định ở phần trên, việc ông H1 bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T Bà L trong vụ án này thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu này của bị đơn, do vậy được xem là yêu cầu phản tố và giải quyết theo thủ tục chung. Điều chỉnh nội dung này của án sơ thẩm là bảo đảm.

- Về việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng cả hai văn bản pháp luật là Bộ luật dân sự năm 2005 và Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết, thấy: Các giao dịch giữa các đương sự trong vụ án này đều được thực hiện trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết, án sơ thẩm áp dụng các Điều 117, 122, 131, 133 Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết là không phù hợp, sửa lại phần này của án sơ thẩm.

- Đối với nội dung giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T, Bà L vô hiệu. Được xem xét giải quyết về nội dung vụ án như trong phần xét kháng cáo của bị đơn ở phần trên.

[5] Về chi phí đo vẽ và định giá tài sản là 3.000.000đ: Ông T Bà L tự nguyện chịu.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T Bà L phải chịu 200.000đ về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được chấp nhận; Ông H1 bà N phải chịu 15.000.000đ đối với số tiền 300.000.000đ bồi thường thiệt hại cho ông T Bà L;

Đối với số tiền 200.000.000đ ông H1 bà N phải hoàn trả cho ông T Bà L. Số tiền này giải quyết theo quan hệ hợp đồng và án phí không có giá ngạch là 200.000đ và ông T Bà L đã chịu ở phần trên.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H1 bà N và Văn phòng công chứng B không được chấp nhận nên ông H1 bà N và Văn phòng công chứng B phải chịu theo quy định.

Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông H1 bà N, không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng B, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N; Không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng công chứng B; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ. Sửa bản bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 586, 588 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 bà Lê Thị L và ông Phạm Văn T về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng B công chứng số 1329 Quyền số 02/2015/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2015 giữa ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L với bà Nguyễn Thị P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P với ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L.

3. Ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L số tiền 500.000.000đ, gồm: Tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000đ và bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất là 300.000.000đ.

4. Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L có nghĩa vụ giao trả cho ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số BI 423834 và giấy số BI 423833 ngày 11/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L về hủy Văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N với bà Nguyễn Thị P.

6. Về chi phí đo vẽ và định giá tài sản là 3.000.000đ: Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L tự nguyện chịu và đã nộp xong.

7. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: - Ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L phải chịu 200.000đ. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 5.000.000đ theo biên lai thu số 0000516 ngày 10/5/2016 và 200.000đ theo biên lai thu số 0001883 ngày 09/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho ông T Bà L 4.600.000đ (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N phải chịu 15.200.000đ. Trừ vào 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001002 ngày 26/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông H1 bà N còn phải nộp 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

9. Án phí dân sự phúc thẩm: - Ông Trần Văn H1 và bà Huỳnh Thị N phải chịu 300.000đ, trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H1 bà N đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0000466 ngày 16/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông H1 bà N đã nộp đủ.

- Văn phòng công chứng B phải chịu 300.000đ, trừ vào số tiền tạm ứng án phí Văn phòng công chứng B đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0000534 ngày 05/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Văn phòng công chứng B đã nộp đủ.

“Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 09/10/2018.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Đ;
- TAND H. Đ;
- Chi cục THADS H. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Văn Tâm

