

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 93/2020/DS-PT

Ngày 09 - 7 - 2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng
ủy quyền, chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”

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 Cao Xuân Long

Các thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Bà Lý Thị Lệ Thủy

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 9 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 86/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2020/QĐ-PT ngày 07-5-2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2020/QĐ-PT ngày 28-5-2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 105/2020/QĐ-PT ngày 22-6-2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Duyên A, luật sư thuộc Công ty Luật TNHH L, đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Minh T1, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Quảng Khoa T2, sinh năm 1982 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 10/9/2019.

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

3.1. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số X, đường Y, Phường Z, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H: Ông Hoàng Long H, luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H, đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và ông Đặng Thành C, luật sư thuộc Văn phòng luật sư Đ, đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Lâm Thị Bạch T, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bà T: Ông Phan Văn T, sinh năm 1954 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận P, thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 15/10/2018.

3.3. Bà Khúc Hồng H1, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, ngách Y, phố C, phường C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Huỳnh Ngọc B, sinh năm 1991 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; là đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền ngày 30/9/2019.

3.4. Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ X, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện hợp pháp của bà D: bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1996 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường L, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 08/6/2020.

3.5. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, Quốc lộ Y, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Đại diện hợp pháp: Bà Ngô Thị Lộc N - Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

3.7. Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, thôn Q, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.8. Văn Phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, quận B, TP Hồ Chí Minh

4. Người kháng cáo:

4.1. Đại diện hợp pháp của bị đơn - ông Vũ Minh T1: ông Quảng Khoa T2;

4.2. Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Khúc Hồng H1: ông Huỳnh Ngọc B;

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị Mỹ D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 9 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30 tháng 10 năm 2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn - ông Phan Văn T trình bày:

Trước năm 1991, ông T có vay tiền của ông Nguyễn Thế H để mua 2 thửa đất sau:

- Thửa số 2351 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu với diện tích 6689m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 857907 vào sổ GCN: CS 12949 ngày 17/1/2018.

- Thửa số 2367, tờ bản đồ số 03, địa chỉ khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành với diện tích 831m² theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 046031 vào sổ số GCN: CS 13266 ngày 23/01/2018.

Cả hai thửa đất trên, đều do ông Phan Văn T đứng tên chủ sử dụng và ông T trực tiếp quản lý đất từ khi mua cho đến nay.

Trong suốt quá trình từ năm 1991 đến nay, ông T đã trả đủ tiền vay cho ông Nguyễn Thế H.

Năm 2018, ông T có nhu cầu bán đất, nên ông H có giới thiệu ông T1 cho ông T, vì ông T1 quen biết nhiều với những người làm bên bất động sản.

Do vậy, ngày 1/6/2018 ông T có ủy quyền cho ông Vũ Minh T1 để nhờ ông T1 bán dùm 02 thửa đất nêu trên đồng thời cũng tạo niềm tin để ông T1 cho ông H vay tiền. Đồng thời giao 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho ông Vũ Minh T1, giấy ủy quyền được xác lập tại Phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y, số 50 Nơ Trang Long, phường 7, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Ông T chỉ biết ông H vay tiền của ông T1 còn ông H vay bao nhiêu thì ông T không biết, thời hạn vay 01 tháng. Ông T khẳng định mục đích của việc ủy quyền này là để nhờ ông T1 bán đất dùm, đồng thời cung tạo niềm tin để ông H có thể vay tiền từ ông T1.

Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng ủy quyền, khoảng nửa tháng sau thì ông T được người mà ông nhờ giữ đất dùm báo với ông về việc ông T1 bán đất.

Ông không biết địa chỉ cũng như điện thoại của ông T1 để liên lạc, ông có gọi điện thoại cho ông H thì ông H đang ở Đà Lạt không về kịp, ông đã nhờ địa phương ngăn chặn không cho ông T1 chuyển nhượng

Ngày 20/9/2018, ông T được biết ông Vũ Minh T1 ra phòng công chứng P để chuẩn bị công chứng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn H2, nên ông đã ngăn chặn và ông đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên hủy hợp đồng ủy quyền của ông T và ông Vũ Minh T1 đã ký ngày 1/6/2018 tại Phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y, địa chỉ tại số 50, Nơ Trang Long, phường 7, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hủy nội dung xác nhận “Chuyển nhượng QSD cho bà Khúc Hồng H1, sinh năm 1986, số CCCD 001186000268, cư trú tại số X, Phố C, phường C, Quận Đ, Hà Nội “thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 857907 vào sổ GCN: CS 12949 ngày 17/1/2018 đối với thửa số 2351 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại khu phố Tân phú, thị trấn Phú Mỹ,

huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 046031 vào sổ số GCN: CS 13266 ngày 23/01/2018 đối với thửa số 2367, tờ bản đồ số 03, địa chỉ khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

- Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Vũ Minh T1 chuyển nhượng cho bà Khúc Hồng H1, hợp đồng số 3566 quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018 tại Văn phòng công chứng P, Tổ 2, khu phố Quảng Phú, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ.

Theo bản tự khai của bị đơn – ông Vũ Minh T1 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Về diễn biến quá trình thỏa thuận, ký kết hợp đồng ủy quyền: ông H và ông T đến gặp ông T1, ông H và ông T có nói với ông T1 rằng 2 thửa đất trên là của ông H nhưng nhờ ông T đứng tên, nay ông H có nhu cầu bán 02 thửa đất số 2351 và 2367, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố Mỹ Tân, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ và ông T1 cũng có nhu cầu nhận chuyển nhượng 02 thửa đất này. Tuy nhiên, tại thời điểm đó, ông T1 do bận công việc nên không thể xuống tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nơi đất tọa lạc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nên ngày 01/6/2018 ông T1 và ông T, bà T đã đến Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y tại thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng ủy quyền, theo hợp đồng ủy quyền thì ông T, bà T có ủy quyền cho ông T1 được quyền: quản lý, sử dụng, xin gia hạn sử dụng đất, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh (được ký kết hợp đồng tín dụng, ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ khoản vay bên B tự chọn và quyết định), góp vốn, đăng ký thế chấp, đăng ký góp vốn, xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký góp vốn; lập và ký tên trên tờ khai thuế, mua hóa đơn, nộp các loại thuế, phí phát sinh; ký nhận tiền đặt cọc, tiền bán, chuyển nhượng, cho thuê, ký, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt các Hợp đồng giao dịch đối với quyền sử dụng đất nêu trên căn cứ theo quy định Pháp luật. Ngoài ra Hợp đồng ủy quyền còn ghi nhận các nội dung khác. Thời hạn ủy quyền là 20 năm, thù lao ủy quyền là 1.000.000 đồng.

Mục đích của việc ký hợp đồng ủy quyền là để ông H chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Tâm. Giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Ông T1 chuyển khoản đầy đủ số tiền trên vào tài khoản của ông H.

Sau khi chuyển tiền cho ông H, ông T đã giao 02 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng của 02 thửa đất trên cho ông T1 và tiến hành giao đất trên thực địa. Khi giao đất phía ông H có nhờ cháu của ông T đến chỉ ranh đất.

Hiện tại, 02 thửa đất này ông T1 đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Khúc Hồng H1 là vợ ông T1, ngay sau thời điểm ký hợp đồng ủy quyền khoảng 01 tuần, ông xác định đây là tài sản riêng của bà H1. Việc ông chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà H1, ông không có nghĩa vụ phải thông báo cho ông T biết. Vì 02 thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông T1, không liên quan đến ông T và theo Hợp đồng ủy quyền thì ông T1 được quyền tự quyết định mọi vấn đề.

Về yêu cầu của độc lập của ông H: Ông T1 không đồng ý, vì việc này thực tế là chuyển nhượng đất, ông T1 làm đúng thủ tục theo đúng quy định pháp luật. Đây không phải việc vay mượn tiền giữa ông H và ông T1

Về yêu cầu độc lập của bà D: Việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng không phải lỗi của ông T1, do điều kiện khách quan, do ông H và ông T đã khởi kiện tại Tòa án nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được. Ngay tại thời điểm phát sinh tranh chấp với ông T và ông H thì ông T1 cũng đã chủ động trả lại tiền cọc cho bà D. Bà D đã nhận tiền cọc và không có ý kiến gì. Vì thế ông T1 không đồng ý chịu tiền phạt cọc.

Về yêu cầu độc lập của ông H2: Việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng không phải lỗi của ông T1, do điều kiện khách quan, do ông H và ông T đã khởi kiện tại Tòa án nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng được. Ngay tại thời điểm phát sinh tranh chấp với ông T và ông H thì ông T1 cũng đã chủ động trả lại tiền cọc cho ông H2, ông H2 không có ý kiến gì. Vì thế ông T1 không đồng ý chịu tiền phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Khúc Hồng H1 trình bày: Bà H1 nhất trí với quan điểm và ý kiến của ông T1 chồng bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thế H trình bày:

Ông H xác định, trước đây ông đã nhiều lần vay tiền của ông T1 nhưng không có khả năng thanh toán nên ông đã bán nhà đất của ông cho ông T1 để trừ nợ. Ông H xác nhận, trước năm 1991, ông có cho ông T vay tiền để mua 2 thửa đất nêu trên, nhưng ông T đã thanh toán xong nợ với ông H từ năm 1991. Lần này ông được biết ông Phan Văn T có nhu cầu chuyển nhượng 2 thửa đất trên, nên ông H đã giới thiệu ông T cho ông T1, đồng thời để tạo uy tín với ông T1 và để ông H vay tiền của ông T1.

Lần này, ông H đã vay của ông T1 số tiền 4.500.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng, thời hạn vay 01 tháng. Ông T1 đã chuyển vào tài khoản ông H số tiền 3.320.000.000đ, số tiền còn lại ông T1 trừ trước 225.000.000đ lãi, và trừ tiền lãi của những khoản vay trước đây.

Chưa hết một tháng ông H liên lạc với ông T1 để trả tiền, thì ông T1 có nói với ông H là ông T1 đang làm thủ tục sang tên cho vợ ông T1 là bà Khúc Hồng H1, 45 ngày mới xong. Ông H có hỏi tại sao ông T1 lại làm thủ tục sang tên thì ông T1 trả lời sợ ông T chầm dứt hợp đồng ủy quyền ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1, chưa đến 45 ngày ông H đã liên lạc lại với ông T1 và được ông T1 trả lời với ông T1 đã bán đất cho người khác, ông H không đồng ý và sợ ông T hiểu nhầm nên đã báo với ông T biết. Sau khi được biết ông T đã nhờ ông H liên hệ với ông T1, nhưng ông T1 từ chối gặp ông T. Vì thế, ông T đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

Nay, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông H được trả cho ông Vũ Minh T1 số tiền nợ gốc là 4.500.000.000 đồng, tiền lãi 5% của tháng đầu tiên, bắt đầu tháng thứ 2 trở đi ông H yêu cầu được trả tiền lãi theo mức lãi suất của ngân hàng nhà nước quy định cho đến khi Tòa án sơ thẩm giải quyết xong vụ án.

Người có quyền lợi, người vụ liên quan - bà Trần Thị Mỹ D trình bày:

Ngày 27/8/2018, bà D có đặt cọc 1.000.000.000 đồng để mua 2 thửa đất nêu trên từ bà H1 và ông T1 với giá 8.600.000.000 đ, hẹn đến ngày 25/9/2018 sẽ ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên đến ngày 25/9/2019 thì ông T1 và bà H1 do tranh chấp với ông H nên không ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Ông T1 bà H1 đã chuyển trả lại cho bà D 1.000.000.000 đồng tiền cọc ngày 25/9/2018, ông T1 bà H1 có nói với bà D trả tiền cọc trước, sau khi thỏa thuận lại với ông H và ông T sẽ tiếp tục chuyển nhượng cho bà D, còn không thì ông T1, bà H1 sẽ chịu phạt cọc như trong giấy nhận cọc. Tuy nhiên, ông T1 bà H1 đã không giữ lời mà lại chuyển nhượng cho ông H2.

Nay bà D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mà bà và bà H1 ông T1 đã ký ngày 27/8/2018, ông T1 bà H1 phải chịu phạt cọc cho bà D số tiền 1.000.000.000 đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Khi được người giới thiệu mua 2 thửa đất trên, ông H2 đã lên gặp trực tiếp ông H. Ông H nói với ông H2 ông là chủ đất, giá chuyển nhượng 9.800.000.000 đồng là do ông H đưa ra. Ông H đã dắt ông H2 đến gặp vợ chồng ông T1, vì trên mặt giấy tờ hiện nay do bà H1 vợ ông T1 đứng tên. Sau khi đến gặp ông T1, bà H1, ông T1 và bà H1 cũng đồng ý nhất trí bán cho ông H2 với giá 9.800.000.000 đồng. Ông H2 nghĩ giữa ông H, bà H1, ông T1 đã thỏa thuận xong chuyện tiền nong, nên ngày 05/09/2018 ông đã giao 500.000.000 đồng tiền cọc cho bà H1 và hẹn 15 ngày sau sẽ ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đúng 15 ngày sau, ông H2 đã mang đầy đủ tiền đến để giao thì ông H hẹn 3 ngày nữa vì giữa ông T1, bà H1 và ông H chưa thỏa thuận xong chuyện tiền. Sau đó, ông T đã khởi kiện ở Tòa và Tòa án đã áp dụng biện pháp ngăn chặn nên sự việc kéo dài đến ngày hôm nay. Ông T1 bà H1 đã trả lại tiền cọc cho ông H2 ngày 10/10/2018. Nay ông H2 yêu cầu ông T1 bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với giá thỏa thuận ban đầu là 9.800.000.000đ, nếu không tiếp tục thì ông đề nghị bà H1 ông T1 phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000đồng. Đồng thời ông T1, bà H1, ông H phải liên đới bồi thường cho ông H2 500.000.000 do ông H2 phải chịu thiệt hại khi huy động số tiền 9.800.000.000đ. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, ông H2 rút lại 1 phần yêu cầu độc lập. Ông H2 chỉ yêu cầu ông T1, bà H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nếu không phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P trình bày:

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P có tiếp nhận hồ sơ chỉnh lý biến động đất đai của ông Phan Văn T và bà Lâm Thị Bạch T chuyển nhượng cho bà Khúc Thị Hồng Hoa đối với thửa đất số 2351, 2367, tờ bản đồ 03 toạ lạc tại phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ. Hồ sơ đăng ký biến động gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 857907, CK 046031 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp năm 2018 cho ông Phan Văn T và bà Lâm Thị Bạch T; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn T, bà Lâm Thị Bạch T (do ông Vũ Minh T1 làm đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 008813, quyền số 01/2018/TP/CC SCC/HĐGD ngày 01/6/2018 tại văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y thành phố Hồ Chí Minh) với bà Khúc Hồng H1. Sau khi xem xét hồ sơ đăng ký biến động, xét thấy hồ sơ hợp lệ, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã xác nhận vào trang 4 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 857907, CK 046031 về việc đã chuyển nhượng cho bà Khúc Thị Hồng Hoa ngày 03/7/2018. Như vậy, việc xác nhận chính lý biến động từ ông Phan Văn T cùng vợ Lâm Thị Bạch T chuyển nhượng cho bà Khúc Hồng H1 là đúng thẩm quyền và đúng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y trình bày:

Ngày 01/6/2018, Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y, thành phố Hồ Chí Minh có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất số 2351, 2367 cùng tờ bản đồ 03 tọa lạc tại khu phố Tân Phú, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bên ủy quyền là vợ chồng ông Phan Văn T, bà Lâm Thị Bạch T và bên nhận ủy quyền là ông Vũ Minh T1. Hồ sơ xuất trình gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng do ông Phan Văn T lập ngày 01/6/2018; Hộ khẩu, CMND và giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của ông T, bà T; Hộ khẩu và chứng minh dân của ông T1; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL857907 vào sổ cấp giấy chứng nhận CS12949 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 17/01/2018 cho ông Phan Văn T; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 046031, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS13266 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 23/4/2018 cho ông Phan Văn T. Qua kiểm tra đối chiếu các giấy tờ nêu trên, Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y, thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng là hợp lệ và đầy đủ thủ tục theo quy định pháp luật nên đã tiến hành lập Hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của các bên với nội dung ủy quyền như sau “..... Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A: quản lý, sử dụng, xin gia hạn thời hạn sử dụng đất, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, (được ký hợp đồng tín dụng, ký hợp đồng thế chấp, đăng ký góp vốn, xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký góp vốn; Lập và ký tên trên tờ khai thuế, mua hóa đơn, nộp các loại thuế, phí phát sinh; Ký nhận tiền đặt cọc, tiền bán, chuyển nhượng, cho thuê, ký sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt các hợp đồng, giao dịch đối với các quyền sử dụng đất nêu trên căn cứ theo quy định pháp luật...”. Thời hạn ủy quyền là 20 năm và có thù lao là 1.000.000đ (Một triệu đồng). Sau khi ông Phan Văn T, bà Lâm Thị Bạch T và ông Vũ Minh T1 đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng ủy quyền với phần ủy quyền nêu trên, thì các ông bà đã đồng ý với nội dung ủy quyền và đều ghi rõ vào hợp đồng “ Tôi đã đọc và đồng ý” và đã ký tên vào hợp đồng ủy quyền này. Căn cứ vào sự thỏa thuận và đồng ý của các bên tham gia giao dịch, Công chứng viên của Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y đã tiến hành đối chiếu các giấy tờ nhân thân, cũng như giấy tờ chứng minh về tài sản, Công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng ủy quyền này vào cùng ngày 01/6/2018 với số công chứng là 0038813.

Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y, thành phố Hồ Chí Minh cho rằng ông Phan Văn T không có cơ sở để yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên và đề nghị được vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng công chứng P trình bày:

Ngày 14/6/2018, theo yêu cầu của ông Vũ Minh T1 và bà Khúc Hồng H1 về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Văn T và bà Lâm Thị Bạch T do ông Vũ Minh T1 làm đại diện theo ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng là bà Khúc Hồng H1. Văn phòng công chứng P đã tiến hành các thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch theo quy định của pháp luật về công chứng. Văn phòng đã tiếp nhận hồ sơ gồm các giấy tờ: Giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân của ông Vũ Minh T1 và bà Khúc Hồng H1; Giấy tờ về nơi cư trú là sổ hộ khẩu của ông Vũ Minh T1 và bà Khúc Hồng H1; Giấy tờ chứng minh tài sản chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Phan Văn T; Hợp đồng ủy quyền số công chứng 008813, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 01/6/2018; Giấy tờ xác định tài sản riêng của bà Khúc Hồng H1 là giấy chứng nhận đăng ký kết hôn và văn bản thỏa thuận về việc xác định tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân số công chứng 939, quyền số 01/2018 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng ngày 14/6/2018 giữa ông Vũ Minh T1 và bà Khúc Hồng H1. Công chứng viên Trần Trung Kiên đã kiểm tra, đối chiếu các loại giấy tờ và người yêu cầu công chứng nói trên thấy trùng khớp, phù hợp với quy định của pháp luật, xác định những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật, ông Vũ Minh T1 đã cam kết việc đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn T và bà Lâm Thị Bạch T vẫn còn hiệu lực. Văn phòng đã soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng nội dung yêu cầu của các bên, các bên tham gia giao dịch đã đọc lại hợp đồng, xác nhận đúng và đồng ý ký tên trước mặt công chứng viên. Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ, giấy tờ, soạn thảo hợp đồng và cho các bên ký kết hợp đồng, công chứng viên không thấy có dấu hiệu gì gian dối của người yêu cầu công chứng giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép. Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2018 giữa ông Vũ Minh T1 và bà Khúc Hồng H1 không vi phạm pháp luật và không có gì thiếu sót nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3566, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018 là không có căn cứ và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39, Điều 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 328, 402, 423, 424, 429, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 12, 26 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T:

- Hủy hợp đồng ủy quyền của ông Phan Văn T, bà Lâm Thị Bạch T và ông Vũ Minh T1 đã ký ngày 1/6/2018 tại Phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y, địa chỉ

tại số 50, Nơ Trang Long, phường 7, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Số công chứng 008813, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Vũ Minh T1 chuyển nhượng cho bà Khúc Hồng H1, HĐ số 3566 quyển số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018 tại Văn phòng công chứng P thuộc tổ 2, khu phố Quảng Phú, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ.

- Hủy nội dung xác nhận “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Khúc Hồng H1, sinh năm 1986, số CCCD 001186000268, cư trú tại 4 ngách 35/45 Phố Cát Linh, phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội theo hồ sơ số 21314.CN.2018 thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 857907 ngày 17/01/2018 được cập nhật thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đối với thửa đất số 2351 tờ bản đồ 03, diện tích 6689,0m² tọa lạc tại khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hủy nội dung xác nhận “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Khúc Hồng H1, sinh năm 1986, số CCCD 001186000268, cư trú tại 4 ngách 35/45 Phố Cát Linh, phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội theo hồ sơ số 21314.CN.2018 thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 046031 ngày 23/4/2018 được cập nhật thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đối với thửa đất số 2367 tờ bản đồ 03, diện tích 831,0m² tọa lạc tại khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Buộc bà Khúc Hồng H1 và ông Vũ Minh T1 phải giao 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 857907 ngày 17/01/2018 được cập nhật thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P. đối với thửa đất số 2351, tờ bản đồ 03, diện tích 6689,0 m² tọa lạc tại khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK046031 ngày 23/04/2018 được cập nhật thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đối với thửa đất 2367, tờ bản đồ 03, diện tích 831,0m² tọa lạc tại khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Phan Văn T.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ D về việc yêu cầu ông Vũ Minh T1 và bà Khúc Hồng H1 phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H2 về việc yêu cầu ông Vũ Minh T1 và bà Khúc Hồng H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 2351 và 2367, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại khu phố Tân Phú, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H: Buộc ông Nguyễn Thế H phải thanh toán cho ông Vũ Minh T1 số tiền nợ gốc 4.500.000.000 đồng. Lãi trong hạn là 225.000.000đ. Lãi quá hạn là 622.125.000đ. Tổng cộng gốc và lãi là 5.347.125.000đ (Năm tỷ ba trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20 tháng 01 năm 2020, ông Quảng Khoa T2 đại diện hợp pháp cho ông Vũ Minh T1 và ông Huỳnh Ngọc B đại diện cho bà Khúc Hồng H1 làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22 tháng 01 năm 2020, bà Trần Thị Mỹ D làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà D, theo hướng buộc ông T1, bà H1 phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

Ngày 22 tháng 01 năm 2020, ông Nguyễn Văn H2 làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H2, theo hướng buộc ông T1, bà H1 phải chịu phạt cọc số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo gồm các ông (bà): Quảng Khoa T2, Huỳnh Ngọc B, đại diện hợp pháp của bà D – Bà Trần Thị Thu Hà và ông Nguyễn Văn H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2;

Áp dụng Điều 124 BLDS năm 2015, khoản 2 Điều 308, Điều 312 Bộ luật tố tụng năm 2015, chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của ông T1 và đại diện theo ủy quyền của bà H1; không chấp nhận kháng cáo của bà D sửa Bản án dân sự sơ thẩm 03/2020/DSST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, hủy hợp đồng ủy quyền ngày 04/6/2018 giữa bên ủy quyền là ông T, bà T và bên nhận ủy quyền là ông T1 về việc chuyển giao các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 2351 và

2367; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với ông T1, giữa ông T1 với bà H1 đối với thửa đất số 2351 và 2367;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D và ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của các ông (bà): Quảng Khoa T2, Huỳnh Ngọc B, Trần Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn H2 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, Văn phòng Công chứng P, Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Văn H2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của các ông (bà): ông Quảng Khoa T2 (đại diện hợp pháp của ông Vũ Minh T1); ông Huỳnh Ngọc B (đại diện hợp pháp của bà Khúc Hồng H1); Trần Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn H2 thì thấy:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của các ông Quảng Khoa T2 (đại diện hợp pháp của ông Vũ Minh T1 và ông Huỳnh Ngọc B (đại diện hợp pháp của bà Khúc Hồng H1) thì thấy:

Theo xác nhận của ông T thì: Ông T là chủ sử dụng đất hợp pháp hai thửa đất: Thửa số 2351, tờ bản đồ số 03, diện tích 6689m², tọa lạc tại khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 857907 vào sổ GCN: CS 12949 ngày 17/1/2018 (gọi tắt là thửa đất số 2351) và thửa số 2367, tờ bản đồ số 03, diện tích 831m², địa chỉ khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 046031 vào sổ số GCN: CS 13266 ngày 23/01/2018 (gọi tắt là thửa đất số 2367). Do có nhu cầu bán 02 thửa đất trên và tạo niềm tin cho ông Nguyễn Thế H vay tiền của ông Vũ Minh T1, nên ngày 01/6/2018, ông T và vợ là bà T cùng với ông T1 ra Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y để ký hợp đồng ủy quyền. Nội dung ủy quyền là: Ông T, bà T ủy quyền cho ông T1 được quyền quản lý, sử dụng, xin gia hạn sử dụng đất, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh (được ký kết hợp đồng tín dụng, ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho bất kỳ khoản vay bên B tự chọn và quyết định),

góp vốn, đăng ký thế chấp, đăng ký góp vốn, xóa đăng ký thế chấp, xóa đăng ký góp vốn; lập và ký tên trên tờ khai thuế, mua hóa đơn, nộp các loại thuế, phí phát sinh; ký nhận tiền đặt cọc, tiền bán, chuyển nhượng, cho thuê, ký, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt các Hợp đồng giao dịch đối với quyền sử dụng đất nêu trên căn cứ theo quy định Pháp luật. Thời hạn ủy quyền là 20 năm, thù lao ủy quyền là 1.000.000 đồng. Ngoài ra Hợp đồng ủy quyền còn ghi nhận các nội dung khác.

Theo xác nhận của ông Vũ Minh T1: Hai thửa đất số 2351, 2367 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Văn T. Năm 2018, ông T đồng ý chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông T1 với giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông T và ông H có nói với ông T1 là đất này thuộc quyền sử dụng của ông H, ông T chỉ là người đứng tên dùm trên giấy chứng nhận đất nên mọi giao dịch chuyển tiền chuyển nhượng sẽ chuyển vào tài khoản cho ông Nguyễn Thế H. Do ở xa không xuống Phú Mỹ ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông T và ông T1 đã ra Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y ký hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông T1 đã thanh toán toàn bộ số tiền trên cho chủ sử dụng đất là ông T (vào tài khoản của ông H) và ông T cũng đã bàn giao đất trên thực tế cho ông T1. Để tránh tranh chấp, ngày 14/6/2018 ông T1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho vợ mình là bà Khúc Hồng H1, bà H1 đã được sang tên 02 thửa đất.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1.1] Căn cứ vào lời trình bày của ông T, ông H thì mục đích ký hợp đồng ủy quyền là tạo uy tín, niềm tin cho ông H vay tiền của ông T1; còn ông T1 thì khẳng định việc ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T1. Do đó, có đủ cơ sở để kết luận: Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018 giữa vợ chồng ông T với ông T1 là nhằm đảm bảo cho một giao dịch dân sự khác.

[2.1.2] Căn cứ vào các bảng sao kê tài khoản cá nhân của ông Nguyễn Thế H tại Phòng Giao dịch Phú Nhuận, chi nhánh Ngân hàng Phan Đình Phùng - Ngân hàng TMCP Á Châu và tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Phú Nhuận thể hiện: Vào các ngày 2/6, ngày 4 - 5 tháng 6, ông T1 và nhân viên của ông T1 đã chuyển tiền vào tài khoản của ông H với tổng số tiền 3.320.000.000 đồng đều ghi rõ nội dung: “Thanh toán tiền mua 2 thửa đất 2351 và 2367 tờ bản đồ số 3, khu phố Tân Phú, phường Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu”.

Đồng thời tại Phiếu chi ngày 04/6/2018 có chữ ký bên người nhận là ông Nguyễn Thế H thể hiện cho số tiền 1.270.000.000 đồng với lý do chi: “Thanh toán đợt 2 tiền mua 2 thửa đất 2351 và 2367 tờ bản đồ số 3, khu phố Tân Phú, phường Phú Mỹ, Bà Rịa – Vũng Tàu”.

Ông H cho rằng: khi nhận số tiền trên, ông cũng đã có ý kiến phản đối và hỏi tại sao lại ghi nội dung ghi tiền mua 02 thửa đất thì ông T1 giải thích không có việc gì đâu. Tuy nhiên, ông H không cung cấp được tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày của mình.

Do đó, có căn cứ để xác định số tiền 4.500.000.000 đồng mà ông H nhận từ ông T1 và nhân viên của ông T1 xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất 2351 và 2367.

[2.1.3] Xét lý do ông T1 thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông H, mà không phải ông T thì thấy: Cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng giữa ông T với ông T1 là không có thật, vì không ai nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại không giao tiền cho chủ đất mà lại giao cho người khác không liên quan khi không có ủy quyền là hoàn toàn không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bồi lẽ:

Chứng cứ là lời khai tại đơn khởi kiện đề ngày 24/9/2018 của ông T thể hiện: “Hai thửa đất số 2351, 2367 là tài sản của ông anh họ tôi Nguyễn Thế H, nhờ tôi đứng tên từ lâu” và biên bản lấy lời khai ngày 08/10/2018 của ông T tại cấp sơ thẩm thể hiện: “Hai thửa đất là tài sản của ông Nguyễn Thế H, ông H có nhờ tôi đứng tên 02 thửa đất này. Việc nhờ đứng tên không có lập văn bản, giấy tờ gì”.

Chứng cứ là biên bản lấy lời khai ngày 22/10/2018 tại cấp sơ thẩm của ông H thể hiện: “Hai thửa đất số 2351, 2367 là của tôi nhận chuyển nhượng từ năm 1992, nhưng tôi nhờ ông Phan Văn T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H2 cũng xác nhận: “Chính ông H tự giới thiệu là chủ sử dụng 02 thửa đất trên khi ông H2 hỏi mua đất, chưa khi nào ông H lại nói với ông H2 là 02 thửa đất trên là của ông Phan Văn T; vì ông H là chủ đất nên ông H là người quyết định giá bán là 9,8 tỷ đồng; rồi liên hệ với vợ chồng ông T1 để ký hợp đồng đặt cọc; nay tại phiên tòa, ông H không thừa nhận đất của mình là hành vi lừa đảo và tôi sẽ làm đơn tố cáo ông H”.

Như vậy, có thể khẳng định, lời khai của ông T1 cho rằng 02 thửa đất số 2351, 2367 này đã được ông H và ông T xác nhận là đất thuộc quyền sử dụng của ông H, việc ông T đứng tên trên giấy tờ đất chỉ là người đứng tên dùm cho ông H là có căn cứ. Do đó, việc ông T1 đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông H là hoàn toàn hợp lý; đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng.

Tháng 9 năm 2019 và tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông T, ông H đã thay đổi lời khai cho rằng: đất ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc quyền sử dụng của ông T, để từ đó khẳng định ông T1 nhận chuyển nhượng đất của ông T mà không thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông T là không khách quan, không phù hợp với thỏa thuận của các bên trước đó.

[2.1.4] Căn cứ vào nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018 thì chính ông T và vợ là bà T đã tự nguyện trao quyền sử dụng diện tích đất của 02 thửa đất 2351 và 2367 cho ông T1 và ông T1 được thực hiện quyền thay cho ông T, bà T mà không phải thông báo lại cho người ủy quyền, không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường gì khi vi phạm công việc ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Ngọc Y xác nhận hợp pháp và phù hợp với quy định của pháp luật. Điều này chứng tỏ, kể từ sau ngày ông T1 thực hiện việc chuyển nhượng cho vợ là bà Khúc Hồng H1 thì quyền và nghĩa vụ của

ông T, bà T đối với 02 thửa đất đương nhiên chấm dứt do nội dung của hợp đồng ủy quyền đã được ông T1 thực hiện xong.

[2.1.5] Theo xác nhận của ông T, ông H, ông T1: Sau 02 ngày kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền ông T1 xuống đất và được người quen của ông H chỉ đất và xác định ranh giới đất cho ông T1 và vài ngày sau đó ông H đã nhận được số tiền 4.500.000.000 đồng từ ông T1. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã được thực hiện trên thực tế, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền cho bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng cũng đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.

[2.1.6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T (do ông T1 đại diện ủy quyền) với bà Khúc Hồng H1 thì thấy: Ngày 14/6/2018, ông T1 với tư cách là người ủy quyền của ông T, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất 2351 và 2367 trên cho vợ mình là bà Khúc Hồng H1. Ngày 03/7/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P đã xác nhận vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc đã chuyển nhượng cho bà Khúc Hồng H1. Theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì việc xác nhận chính lý biến động từ ông Phan Văn T, cùng vợ là bà Lâm Thị Bạch T chuyển nhượng cho bà H1 là đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật. Do đó căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013 giao dịch chuyển nhượng cho bà H1 có hiệu lực kể từ ngày 03/7/2018.

Việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2018 là vô hiệu do vi phạm khoản 3 Điều 141 Bộ luật dân sự vì ông T1 và bà H1 là vợ chồng nên quyền và nghĩa vụ về tài sản là ngang nhau, nên chuyển nhượng cho bà H1 chính là ông T1 đã thực hiện giao dịch dân sự cho chính mình. Tuy nhiên, ngày 14/6/2018, ông T1 và bà H1 đã lập Văn bản thỏa thuận về việc xác định tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân, theo đó: quyền sử dụng 02 thửa đất 2351 và 2367 được hình thành từ tiền riêng của bà H1 nên thuộc tài sản riêng của bà H1. Do đó, trên cơ sở là hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018, ông T1 đã ký chuyển nhượng cho bà H1 không vi phạm khoản 3 Điều 141 Bộ luật dân sự.

[2.1.7] Xét lời trình bày của ông T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng: Vợ chồng ông T ký hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018 là nhằm mục đích để ông H vay được tiền của ông T1, phạm vi ủy quyền là do xuất phát từ ý chí và tác động của ông H. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh nên không có căn cứ để xem xét về lời trình bày của ông T là đúng nên không có căn cứ để xem xét.

[2.1.8] Xét lời khai của ông H tại cấp sơ thẩm khai nhận rằng: Ông H vay của ông T1 4,5 tỷ đồng, lãi 5%/tháng và thời hạn vay là 1 tháng và chỉ được nhận 3.320.000.000 đồng, số còn lại trừ trước 225.000.000 đồng tiền lãi và trừ tiền lãi của những lần vay trước đó. Tuy nhiên, ông H không cung cấp được chứng cứ liên quan đến việc vay số tiền 4.5 tỷ đồng của ông T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho ông T1 cung cấp 01 phiếu chi 1.270.000.000 đồng có xác nhận của ông H thì ông H cũng thừa nhận là nhận được số tiền này. Như vậy, nếu cộng với số tiền mà ông T1 đã thanh toán chuyển khoản

cho ông H (3.230.000.000 đồng) thì tổng số tiền mà ông H nhận thực tế là 4.500.000.000 đồng. Do vậy, xét thấy lời khai của ông H là không thống nhất, không phù hợp với số tiền thực nhận nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xác định ông T1 cho ông H vay số tiền 4,5 tỷ đồng như trình bày của ông H.

Ngoài ra, ông H cho rằng, việc các bên ký hợp đồng ủy quyền nhằm để đảm bảo thanh toán khoản vay, điều này được người làm chứng là ông Nguyễn Văn H2 biết. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông H2 xác nhận: “Ông H2 không biết quan hệ vay mượn tiền giữa ông H và ông T1, chỉ nghe ông H nói là giữa ông H và ông T1 chưa giải quyết xong chuyện tiền bạc”. Do đó, lời khai của ông H2 không có căn cứ để xác định việc ký hợp đồng ủy quyền là nhằm mục đích cho ông H vay tiền của ông T1.

[2.1.9] Xét tài liệu chứng cứ do ông H cung cấp là bảng tính lãi của số tiền vay 4.500.000.000 đồng theo từng đợt ông H nhận tiền của ông T1 do tài khoản “yennhinguyen0405@gmail.com” gửi tới Email của ông H vào ngày 24/9/2018. Ông H cũng không biết rõ tài khoản Email này là của ai, nhưng khẳng định chủ tài khoản là nhân viên của ông T1. Đại diện theo ủy quyền của ông T1 không thừa nhận đó là Email của nhân viên ông T1 và cũng không thừa nhận bảng tính lãi như trên là do ông T1 thực hiện. Hơn nữa trong bản tính lãi từ 02/6/2018 không phù hợp với lời khai của ông H về việc đã trả lại trước cho ông T1 01 tháng. Do đó, bản tính lãi không có căn cứ để chứng minh giữa ông H và ông T1 có quan hệ vay mượn số tiền 4.500.000.000 đồng.

[2.1.10] Việc cấp sơ thẩm nhận định: Ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng ủy quyền, do ông T1 đã chuyển nhượng 02 thửa đất trên mà không giao lại tiền chuyển nhượng cho ông T, bà T là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi lẽ, tại hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018 thể hiện ông T1 được toàn quyền quyết định, được hưởng quyền và nghĩa vụ liên quan đến 02 thửa đất trên giống như quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, không có nghĩa vụ phải thông báo, bồi thường; tự chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật đối với giao dịch của người sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để xác định: Ông T, bà T đã thực hiện giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất 2351 và 2367 cho ông T1; nhưng thay vì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên ký hợp đồng ủy quyền. Tuy nhiên, các bên đã tiến hành giao nhận tiền, đã tiến hành bàn giao đất trên thực tế. Hiện nay, 02 thửa đất 2351 và 2367 đã thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1. Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018 đã được ông T1 thực hiện và không còn giá trị pháp lý kể từ ngày 03/7/2018. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2018 và hủy nội dung nội dung cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H1 ngày 03/7/2018.

[2.1.11] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 không có yêu cầu ông H phải thanh toán số tiền 4.500.000.000 đồng; đồng thời, không có căn cứ để xác định hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2018 nhằm che dấu cho giao dịch vay tiền, hay đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của số tiền 4.500.000.000 đồng như phía ông H và ông T trình bày; nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H về việc

thanh toán lại số tiền vay 4.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho ông T1. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông H là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà H1, sửa bản án sơ thẩm.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của các bà Trần Thị Mỹ D thì thấy:

Theo xác nhận của bà H1, ông T1 và bà D thì: Ngày 27/8/2018, vợ chồng ông T1, bà H1 và bà D có thỏa thuận và ký vào giấy nhận cọc 1.000.000.000 đồng để chuyển nhượng 02 thửa đất 2351 và 2367 với giá 8.600.000.000 đồng cho bà D; đến ngày 25/9/2018, nếu bà H1, ông T1 từ chối chuyển nhượng thì sẽ phải đền bù số tiền tương đương. Hiện nay, hợp đồng đặt cọc này đã không được thực hiện đúng cam kết. Ông T1, bà H1 đã chuyển trả lại cho bà D số tiền nhận cọc là 1.000.000.000 đồng. Bà D yêu cầu ông T1 và bà H1 phải chịu phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Xét lỗi dẫn đến việc không thực hiện đúng cam kết thì thấy: Căn cứ vào nội dung xác nhận trên thì thời hạn thực hiện cam kết ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1, ông T1 và bà D được xác định là ngày 25/9/2018. Khi chưa đến hạn cam kết, thì ngày 24/9/2018, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-BPKCTT với nội dung “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là 02 thửa đất 2351 và 2367” theo đơn yêu cầu của ông Phan Văn T. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có hiệu lực từ ngày 24/9/2018 cho đến nay chưa bị hủy bỏ. Do đó, ngày 25/9/2018 các bên không thực hiện được việc ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên do các thửa đất trên bị cấm chuyển dịch theo Quyết định của Tòa án. Vì vậy, lỗi dẫn đến việc không thực hiện đúng cam kết không thuộc về ông T1, bà H1, bà D và ông H2, mà lỗi này thuộc lỗi khách quan. Áp dụng Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì ông T1, bà H1 không phải chịu phạt cọc.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D là có căn cứ; do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2 thì thấy: Phiên tòa đã được mở lần thứ 4, ông H2 đã được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên ông H2 vắng mặt coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H2.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí, tuy nhiên ông T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí;

Do yêu cầu độc lập của ông H không được chấp nhận nên phải chịu án phí; tuy nhiên ông H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí;

Do yêu cầu độc lập của bà D không được chấp nhận nên phải chịu án phí; cụ thể bà D phải nộp: 42.000.000 đồng.

Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H2 và cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H2, nên ông H2 phải nộp 21.000.000 đồng.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên đại diện hợp pháp của ông T1 và bà H1 không phải chịu án phí;

Bà D, ông H2 phải chịu nộp số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Quảng Khoa T2 (đại diện hợp pháp của ông Vũ Minh T1 và ông Huỳnh Ngọc B (đại diện hợp pháp của bà Khúc Hồng H1); không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ D và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

Áp dụng: Điều 116, 134, 138, 328, 422 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T về yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của ông Phan Văn T, bà Lâm Thị Bạch T và ông Vũ Minh T1 đã ký ngày 1/6/2018; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Vũ Minh T1 chuyển nhượng cho bà Khúc Hồng H1, HĐ số 3566 quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2018 tại Văn phòng công chứng P thuộc tổ 2, khu phố Quảng Phú, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ và hủy nội dung xác nhận “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Khúc Hồng H1 thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 857907 ngày 17/01/2018 và số CK 046031 ngày 23/4/2018 được cập nhật thay đổi và cơ sở pháp lý ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đối với thửa đất số 2351 và 2367 tờ bản đồ 03 tọa lạc tại khu phố Tân Phú, thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Mỹ D về việc yêu cầu ông Vũ Minh T1 và bà Khúc Hồng H1 phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế H về việc buộc ông H phải thanh toán cho ông Vũ Minh T1 số tiền nợ gốc 4.500.000.000đ (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phan Văn T. Hoàn trả lại cho ông Phan Văn T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004550 ngày 24/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Thế H.

Bà Trần Thị Mỹ D phải nộp 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0010569 ngày 04/04 /2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Bà D còn phải nộp 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn H2 phải nộp 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng) và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0010569 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Ông H2 còn phải nộp thêm 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng).

[4] Về án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị Mỹ D phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004367 ngày 12/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Bà D đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn H2 phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004344 ngày 07/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Ông H2 đã nộp xong.

Hoàn trả lại cho ông Quảng Khoa T2 (Đại diện ủy quyền của ông Vũ Minh T1) số tiền án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004369 ngày 12/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Ngọc B (Đại diện ủy quyền của bà Khúc Hồng H1) số tiền án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004370 ngày 12/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

6. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- THA DS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long