

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 131/2024/DS-PT

Ngày 14-3-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
ủy quyền, hợp đồng đặt cọc và yêu
cầu trả giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 610/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trần Tấn K, sinh năm 1976; địa chỉ: số E, đường N, KDC P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021), có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Phan Công T, sinh năm 1976 và bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: số A, tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Phan Công T, sinh năm 1976; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2023), ông T có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1979; địa chỉ: số B, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Phan Công T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2019 ông Phan Công T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 đã ủy quyền cho ông Dương Xuân N, nội dung ủy quyền là ông N được quyền thay mặt ông T, bà T1 thực hiện quyền chuyển nhượng đối với tài sản là quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ 22, đất tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012. Ngày 24/7/2020, ông N và ông H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông H nhận chuyển nhượng thửa 283 với giá 800.000.000 đồng, ông H đặt cọc cho ông N số tiền 700.000.000 đồng, còn lại số tiền 100.000.000 đồng sẽ giao khi các bên ký hợp đồng tại văn phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2020 thì ông N đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012; giấy xác nhận tình trạng bất động sản; mảnh trích lục địa chính thửa đất 283, tờ bản đồ 22 cho ông H giữ để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hết 30 ngày, ông N vẫn không thực hiện thủ tục sang tên cho ông H. Sau này ông H mới biết ông N chết nên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Vì vậy, ông H yêu cầu khởi kiện buộc ông Phan Công T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 là người đã ủy quyền cho ông N tiếp tục thực hiện ký hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ 22, đất tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2020 cho ông H.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T thì nguyên đơn không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông T, bà T1.

Đối với yêu cầu độc lập của ông M, ông M yêu cầu ông T, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, không liên quan đến ông H nên ông H không có ý kiến gì.

- *Tại đơn yêu cầu phản tố, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Công T, đồng thời ông T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông T, bà T1 không đồng ý vì vợ chồng ông T và ông H không quen biết gì nhau. Ông T, bà T1 không nhận cọc của ông H. Ngày 12/12/2019, ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T1 ký ủy quyền cho ông Dương Xuân N đối với quyền sử dụng đất là thửa đất 283, tờ bản đồ 22, đất tại xã T, huyện P tại Văn phòng C. Cùng ngày 12/12/2019, ông Dương Xuân N đã ký ủy quyền lại cho ông Phạm Văn M đối với quyền sử dụng đất là thửa 283, tờ bản đồ 22, đất tại xã T, huyện P, thì ông N đã mất quyền rồi. Ông N tự ý nhận cọc của ông H là ông N lừa đảo, việc ông N tự ý nhận cọc của ông H mà không thông báo cho ông T, bà T1 biết nên ông T, bà T1 không chịu trách nhiệm về thỏa thuận giữa ông N và ông H. Ông T chịu trách nhiệm với phần của ông M, còn ông N với ông H giao dịch với nhau thì ông không biết nên không chịu trách nhiệm. Theo ông T thì ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ 22 cho ông Dương Xuân N với giá 2.000.000.000 đồng trước thời điểm ký hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2019 khoảng 01 tháng, do ông N chỉ mới trả cho vợ chồng ông được 1.000.000.000 đồng, còn nợ 1.000.000.000 đồng nên vợ chồng ông mới ký hợp đồng ủy quyền cho ông N để ông N chủ động bán đất để trả tiền cho vợ chồng ông.

Đồng thời, ông T có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông H phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 đối với thửa đất 283, tờ bản đồ 22 cho ông T vì ông H giữ sổ của ông T là trái pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông M thì ông T có ý kiến như sau: Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 22/8/2020 được lập giữa vợ chồng ông T với ông M là được lập sau khi ông N chết, khi ông N chết nên hợp đồng ủy quyền lại bị vô hiệu hóa nên ông T, bà T1, ông M lập văn bản cam kết là ông T, bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho ông M quyền sử dụng đất thửa đất 283, tờ bản đồ 22. Nay ông T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 283, tờ bản đồ 22 cho ông M nữa mà ông T sẽ trả lại giá trị quyền sử dụng đất thửa đất 283, tờ bản đồ 22 bằng tiền cho ông M theo định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 15/02/2023 như thỏa thuận trong văn bản cam kết ngày 22/8/2020.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M trình bày:* Ngày 12/12/2019, ông Dương Xuân N đã ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông M đối với thửa đất 283, tờ bản đồ 22, đất tại xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương. Khi ông N chết thì vợ chồng ông T, bà T1 nói với ông M là sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bị mất, ông T, bà T1 làm lại sổ để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M nên ông T, bà T1 và ông M có lập văn bản thỏa thuận và cam kết ngày

22/8/2020. Nếu không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M thì ông T, bà T1 sẽ thanh toán lại giá trị thửa đất cho ông M theo giá thị trường. Nay ông T không đồng ý ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M mà thanh toán giá trị theo biên bản định giá ngày 15/02/2023 thì ông M không đồng ý. Thực tế ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N thửa đất 283, tờ bản đồ 22 với giá là 2.700.000.000 đồng trước thời điểm ký hợp đồng ủy quyền lại ngày 12/12/2019 là 02 tháng nhưng ông N và ông M lập hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2020 là do có sự nhầm lẫn về ngày trong hợp đồng đặt cọc. Ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu ông T, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 283, tờ bản đồ 22 cho ông theo thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 22/8/2020. Ông M cho rằng giữa ông N và ông H thỏa thuận hợp đồng đặt cọc với giá chuyển nhượng thửa đất 283, tờ bản đồ 22 là 800.000.000 đồng là không đúng với giá đất tại thời điểm năm 2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H đối với bị đơn ông Phan Công T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc buộc ông T, bà T1 phải tiếp tục thực hiện giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 theo Hợp đồng đặt cọc ngày 24/7/2020. Buộc bị đơn ông Phan Công T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải liên đới trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng) cho nguyên đơn ông Trần Văn H.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M đối với bị đơn ông Phan Công T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc buộc ông T, bà T1 tiếp tục thực hiện giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 theo văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 22/8/2020. Buộc ông Phan Công T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải liên đới trả cho ông M số tiền là 351.560.000 đồng (ba trăm năm mươi một triệu năm trăm sáu mươi nghìn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Công T về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buộc ông Trần Văn H phải trả lại cho ông Phan Công T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền cầu thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/8/2023 bị đơn ông Phan Công T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 03/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Phạm Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nhưng không nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, ngày 18/9/2023, ông M nộp đơn kháng cáo quá hạn.

Quyết định kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Phan Công T giữ nguyên yêu cầu phản tố và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho ông Phạm Văn M được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất thửa 283, tờ bản đồ 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 mà ông N đã ủy quyền cho ông M bằng hình thức ủy quyền lại, ông T không yêu cầu gì từ ông M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn M giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Công T giao cho ông Phạm Văn M quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ 22, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012. Đề nghị hủy phần bản án sơ thẩm đối với thỏa thuận đạt cộc giữa ông Trần Văn H và ông Dương Xuân N để xét xử sơ thẩm lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Phan Công T kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét chấp nhận kháng cáo quá hạn theo Quyết định số 26/2023/QĐ-PT ngày 28/12/2023.

[1.2] Theo yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của các đương sự thì nội dung vụ án Tòa án phải giải quyết liên quan đến hiệu lực của hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Công T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 với ông Dương

Xuân N; thỏa thuận đặt cọc giữa ông Dương Xuân N với ông Trần Văn H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nhưng ông H đang quản lý. Do đó quan hệ tranh chấp phải giải quyết trong vụ án là tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa ông Phan Công T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 với ông Dương Xuân N, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Xuân N (nhân danh đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1) với ông Phạm Văn M, thỏa thuận đặt cọc giữa ông Dương Xuân N với ông Trần Văn H và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần quyết định trong bản án lại xem xét hết các yêu cầu của các đương sự là có thiếu sót.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Phan Công T đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 616m² (diện tích đo đạc thực tế là 576,8m²) thuộc thửa 283, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 cho bà Phạm Thị H1, cập nhật biến động đứng tên ông Phan Công T theo hồ sơ số 001130.CN.004 ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P.

Ngày 12/12/2019, ông Phan Công T và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T1, ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt cho ông Dương Xuân N đối với quyền sử dụng đất nói trên. Hợp đồng được Văn phòng C, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2019. Tại thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, ông T, bà T1, ông N có năng lực hành vi dân sự, việc ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, nội dung ủy quyền không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo nội dung thỏa thuận. Theo đó, ông Dương Xuân N được toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương nói trên.

[2.2] Cùng ngày 12/12/2019, ông Dương Xuân N chuyển nhượng cho ông Phạm Văn M quyền sử dụng đất thửa 283 bằng hình thức ủy quyền lại với giá 2.700.000.000 đồng. Ông T, bà T1 đã nhận từ ông M 2.000.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng C, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD. Như vậy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Công T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 với ông Phạm Văn M được thực hiện thông qua người đại diện là ông Dương Xuân N, việc chuyển nhượng bằng văn bản là hợp đồng ủy quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng nên giao dịch có hiệu lực pháp luật và ông T, bà T1 phải thực hiện nghĩa vụ của người đại diện theo khoản 2 Điều 567 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 22/8/2020, ông T, bà T1 thừa nhận đã nhận của ông M 2.000.000.000 đồng và cam kết tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Dương Xuân N đã chuyển nhượng cho ông M. Do đó, yêu cầu độc lập của ông M yêu cầu ông T, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất do ông Dương Xuân N nhân danh ông T, bà T1 ký kết với ông M và công nhận cho ông M được toàn quyền quản lý sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa 283, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M nhưng lại căn cứ vào một phần nội dung tại Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 22/8/2020 giữa ông Phan Công T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 với ông Phạm Văn M để buộc ông T, bà T1 liên đới trả cho ông M giá trị tài sản đã chuyển nhượng theo biên bản định giá ngày 15/02/2023 với số tiền là 351.560.000 đồng là không đúng thỏa thuận của các bên, không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phan Công T đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho ông Phạm Văn M được toàn quyền quản lý, sử dụng phần đất mà ông N đã ủy quyền cho ông M bằng hình thức ủy quyền lại, ý kiến của bị đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Theo Trích lục khai tử số 170/TLKT-BS ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân phường H, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh xác định ông Dương Xuân N đã chết vào ngày 11/8/2020.

[2.4] Đối với hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/7/2020 được xác lập giữa ông Dương Xuân N và ông Trần Văn H, xét thấy: như phân tích tại phần [2.2], ngày 12/12/2019, sau khi ông Phan Công T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền định đoạt cho ông Dương Xuân N đối với quyền sử dụng đất thửa 283, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương thì cùng ngày ông N chuyển nhượng cho ông Phạm Văn M quyền sử dụng đất này bằng hình thức ủy quyền lại với giá 2.700.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng hợp pháp, không có chứng cứ thể hiện ông N hay ông T, bà T1 chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M nên việc ông Nhật ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền của ông H nhưng không báo cho ông T, bà T1 biết là trái quy định của pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 565 Bộ luật Dân sự và vượt quá phạm vi ủy quyền. Do đó ông T, bà T1 không phải chịu trách nhiệm đối với hành vi do ông N thực hiện việc thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của ông H. Nguyên đơn ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu ông Phan Công T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất thuộc thửa 283, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương được xác lập giữa ông Dương Xuân N với ông Trần Văn H, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H là có căn cứ. Tuy nhiên, hội đồng xét xử sơ thẩm lại buộc bị đơn ông Phan Công T và bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải liên đới trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng mà ông N đã nhận của ông H và phải chịu phạt cọc số tiền là 1.400.000.000 đồng cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà T1. Trong trường hợp này ông N là người có lỗi, tuy nhiên do ông N đã chết nên không có căn cứ xác định trách nhiệm của ông N, nguyên đơn có

quyền khởi kiện người thừa kế tài sản của ông N thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại theo quy định của pháp luật.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 cho bà Phạm Thị H1, cập nhật biến động đứng tên ông Phan Công T theo hồ sơ số 001130.CN.004 ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P hiện nguyên đơn ông Trần Văn H đang quản lý, việc quản lý này là không có căn cứ. Tuy nhiên, như phân tích tại phần [2.2], bị đơn ông Phan Công T phải giao quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn M nên việc ông T yêu cầu ông H phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không cần thiết mà cần kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 để cấp lại cho ông M.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận, phần còn lại không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Công T, chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Công T và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M được chấp nhận nên ông T, ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho người kháng cáo tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 129; Điều 143; Điều 564; Điều 565 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phan Công T; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc yêu cầu ông Phan Công T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/7/2020 đối với phần đất thuộc thửa 283, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương được xác lập giữa ông Dương Xuân N với ông Trần Văn H.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Công T về việc buộc ông Trần Văn H phải trả cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 cho bà Phạm Thị H1, cập nhật biến động đứng tên ông Phan Công T theo hồ sơ số 001130.CN.004 ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P.

1.3 Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Dương Xuân N và ông Phạm Văn M dưới hình thức Hợp đồng ủy quyền lại ngày 12/12/2019, được Văn phòng Công chứng hợp đồng, số công chứng 14172, quyền số 12 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2019 là có hiệu lực pháp luật.

- Ông Phạm Văn M được toàn quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 576,8m² thuộc thửa 283, tờ bản đồ 22, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 075288, số vào sổ cấp GCN: CH01130, cấp ngày 02/5/2012 cho bà Phạm Thị H1, cập nhật biến động đứng tên ông Phan Công T theo hồ sơ số 001130.CN.004 ngày 29/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P để cấp lại cho ông Phạm Văn M theo quyết định tại bản án này.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0044116 ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Ông Phan Công T, bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

AA/2021/0005042 ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Ông Phạm Văn M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông M số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0005043 ngày 14 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

2. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả cho ông Phan Công T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0005389 ngày 14 tháng 8 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Trả cho ông Phạm Văn M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002976 ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

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

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 theo quy định tại các 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ