

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 204/2021/DS-PT

Ngày: 18-6-2021

V/v tranh chấp hợp đồng ủy quyền
và 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 ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Kim Oanh

Bà Lê Thị Trúc Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 46/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng ủy quyền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2021/QĐPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 giữa:

1. Nguyên đơn: Anh Lưu Hoàng K, sinh năm: 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm: 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Phòng Công chứng T (Vắng mặt).

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn P, chức vụ: Trưởng Phòng Công chứng T.

Địa chỉ: Khóm 5, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Chị Huỳnh Thanh Th, sinh năm: 1991.

3.3. Anh Huỳnh Phước V, sinh năm: 2000.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của chị Th và anh V là anh Lưu Hoàng K, sinh năm: 1983. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Giấy ủy quyền ngày 02/01/2020 và ngày 14/01/2020).

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố S (Vắng mặt).

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố S.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lăng Minh N, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố S.

Địa chỉ: Khóm 5, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Nguyễn Thị Hoa H1, sinh năm: 1951 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Phùng Ngọc C, sinh năm: 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 4, Phường 1, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Bùi Thị Kim B, sinh năm: 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: khóm Tân A, phường An H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Lưu Hoàng K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Lưu Hoàng K và là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thanh Th, anh Huỳnh Phước V trình bày:

Toàn bộ thửa đất 207, tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc trước đây là của bà Trần Việt H2, hiện trạng là con mương phía sau đất của các chủ đất như bà Nguyễn Thị Thu H, ông Phùng Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hoa H, anh Lưu Hoàng

K, bà Lâm Nguyệt H. Anh K, ông C, bà H, bà H1 mua phần nương này của bà H2 (chỉ làm giấy tay, các giấy tay này hiện đã thất lạc mất) như sau:

- Khoảng năm 2008, 2009 bà H mua phần nương giáp thửa đất 240 có chiều dài 8,02m, chiều rộng hết nương (không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông), hiện nay là phần đất Hình 2, diện tích 21,3m² theo sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, với số tiền bao nhiêu anh không biết.

- Năm 2010 bà H1 mua phần nương giáp thửa đất 453 có chiều dài 4,47m, chiều rộng hết nương, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, hiện nay là phần đất Hình 4, diện tích 0,2m² theo sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2020 và một phần trong diện tích đất UBND thành phố S đã thu hồi theo Quyết định số 115/QĐ.UBND-HC ngày 12/4/2018, với số tiền là 10.000.000đ.

- Năm 2010 anh mua phần nương giáp thửa đất 241 có chiều dài 4,47m, còn chiều rộng hết nương, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, hiện nay là phần đất Hình 3, diện tích 6,7m² theo sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2020 và một phần trong diện tích đất UBND thành phố S đã thu hồi theo Quyết định số 115 với số tiền là 10.000.000đ.

Năm 2011 anh mua phần nương giáp thửa đất 154 của bà H có chiều dài 9m, còn chiều rộng hết nương, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, hiện nay là phần đất Hình 1, diện tích 26,5m², theo sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2020, với số tiền 15.000.000đ.

- Còn phần đất ông C mua của bà H2 cụ thể như thế nào thì anh không biết.

Do phần đất của mỗi người mua của bà H2 diện tích nhỏ, khi mua bán chỉ làm giấy tay, phần đất mà anh mua của bà H2 là nhiều nhất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 đang thế chấp vay Ngân hàng. Nên bà H2 thỏa thuận khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra được, bà H2 làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh. Do đó, ngày 24/5/2012 bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 207, đến ngày 28/6/2012 anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 207, nhưng trong đó có một phần anh đứng tên dùm là đất của ông C, bà H1, bà H mua của bà H2.

Bà T trước đây là mẹ vợ anh, do cần vay tiền sử dụng nên bà T có hỏi anh cho bà T mượn giấy chứng nhận thửa đất 207 để thế chấp vay tiền người khác, ngày 16/01/2015 anh, chị Th (lúc này giữa anh và chị Th còn là vợ chồng chưa ly hôn) và bà T đến Phòng Công chứng T để công chứng hợp đồng ủy quyền, anh, chị Th ủy quyền cho bà T được quyền thế chấp thửa đất 207 để vay tiền (đất là của anh, nhưng vì chị Th và anh lúc này là vợ chồng, nên Phòng công chứng yêu cầu phải có chị Th ký tên).

Ngày 16/01/2015 bà T vay của bà Bùi Thị Kim B số tiền là 50.000.000đ và có đưa cho bà B giữ bản chính giấy chứng nhận thửa đất số 207 do anh đứng

tên. Trong quá trình vay tiền của bà B thì bà T đã trả được cho bà B 20.000.000đ, còn nợ lại 30.000.000đ, sau đó bà H trả thay số tiền vay 30.000.000đ mà bà T còn nợ bà B, bà H lấy giấy chứng nhận mà bà T thế chấp cho bà B và giữ luôn. Sau đó, giữa bà H và bà T thực hiện việc vay tiền như thế nào thì anh không biết. Việc bà H và bà T ra Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 207 như thế nào thì anh và chị Th không biết, đến khoảng ngày 25/4/2017 thì anh mới biết, lúc đó anh có nộp đơn tranh chấp với bà T đến UBND Phường 2, thành phố S; UBND Phường 2 hòa giải thành ngày 09/5/2017, bà T đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận thửa đất số 207 cho anh, đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H và hủy hợp đồng ủy quyền giữa anh, chị Th với bà T, nhưng sau đó không thực hiện được do bà T không thỏa thuận được với bà H về việc trả giấy chứng nhận QSDĐ lại cho anh. Việc bà T và bà H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 207 như thế nào thì anh không biết, anh không biết bà H đã trả tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 207 cho bà T chưa, còn anh, chị Th thì không có nhận tiền chuyển nhượng đất của bà H.

Ngày 12/4/2018 UBND thành phố S thu hồi 39,8m² trong diện tích đất 96,6m² thuộc một phần thửa đất số 207, theo Quyết định thu hồi số 115. Số tiền bồi thường theo Quyết định số 53/QĐ.HĐBTHT&TĐC ngày 27/4/2018 của Hội đồng Bồi thường hỗ trợ và tái định cư thành phố S là 87.173.318đ, trong đó tiền bồi thường nhà và vật kiến trúc là 55.333.318đ của anh đã nhận xong, còn số tiền bồi thường đất 31.840.000đ hiện nay chưa được nhận, do bản chính giấy chứng nhận QSDĐ có tranh chấp. Diện tích đất thu hồi 39,8m², tuy là một phần của thửa đất số 207 do anh đứng tên, nhưng trong đó phần thu hồi có một phần là đất của anh và một phần của bà H1, ông C, không có thu hồi phần diện tích nào của bà H.

Nay anh yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa anh, chị Th cho bà T do Phòng Công chứng T công chứng ngày 16/01/2015. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh, chị Th (ủy quyền cho bà T) chuyển nhượng cho bà H do Phòng Công chứng T công chứng ngày 21/4/2017 đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16, diện tích 96,6m². Vì anh và chị Th không có chuyển nhượng đất cho bà H, mà bà T tự ý đi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà H; bên cạnh đó, thửa đất 207 Nhà nước đã quy hoạch thu hồi theo Thông báo số 137/TB-UBND để làm đường từ ngày 06/12/2016, nên không được phép chuyển nhượng. Đối với việc vay, mượn tiền giữa bà T với bà H do bà T và bà H tự giải quyết, anh, chị Th, anh V không có ý kiến gì. Hiện nay phần đất tranh chấp Hình 1, diện tích 26,5m² do anh đang quản lý sử dụng. Anh, chị Th đồng ý giao trả cho bà H phần đất Hình 2 diện tích 21,3m².

Anh, chị Th, anh V không có tranh chấp, không yêu cầu gì, không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất của bà H1, ông C trong thửa đất số 207, đối với số tiền bồi thường thu hồi diện tích đất 39,8m² trong thửa đất số 207 bà H1, ông C thống nhất để anh đại diện nhận.

Ngoài ra, anh, chị Th, anh V không có yêu cầu gì khác.

- Các bị đơn trình bày:

+ Bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Toàn bộ thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc trước đây là của bà Trần Việt H2, hiện trạng là con mương phía sau đất của các chủ đất như bà H, ông C, bà H1, bà T, bà Lâm Nguyệt H. Bà H, ông C, bà T, bà H1 mua phần mương này của bà H2 (chỉ làm giấy tay, các giấy tay này hiện đã thất lạc mất) như sau:

- Năm 2010 bà H mua phần mương giáp thửa đất 240 có chiều dài 8,02m, chiều rộng hết mương, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, hiện nay là Hình 2, diện tích 21,3m² theo sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2020, với số tiền tổng cộng là 7.500.000đ.

- Phần đất mương bà H1 mua của bà H2 đúng như phần trình bày của anh K.

- Năm 2010 bà T mua phần mương giáp thửa đất 241 có chiều dài 4,47m, còn chiều rộng hết mương, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, hiện nay là phần đất Hình 3, diện tích 6,7m² theo sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2020 và một phần trong diện tích đất UBND thành phố S đã thu hồi theo Quyết định số 115 với số tiền tổng cộng là 10.000.000đ.

Tháng 5/2012 bà T mua phần mương giáp thửa đất 154 của bà H3 (thửa 154 hiện bà H3 đã bán cho bà) có chiều dài 9m, còn chiều rộng hết mương, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, hiện nay là phần đất Hình 1, diện tích 26,5m² theo sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2020 với số tiền tổng cộng là 15.000.000đ.

- Còn phần đất ông C mua của bà H2 cụ thể như thế nào thì bà không biết.

Bà, bà H1, bà T, ông C mua phần mương của bà H2 mục đích sử dụng để làm đường thoát nước. Đến tháng 5/2012 bà, bà H1, bà T thống nhất để một mình bà T làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đứng tên toàn bộ thửa đất số 207 (do diện tích từng người nhỏ không đứng tên riêng được). Nhưng bà T lại để anh K đứng tên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà H2 và được đứng tên toàn bộ thửa đất số 207.

Đến tháng 3/2015 bà biết việc bà T đem thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 207 cho bà B để vay số tiền 50.000.000đ. Khi đó, bà trả số tiền vay 50.000.000đ thay bà T và nhận giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 207 từ bà B và giữ luôn.

Ngày 16/6/2015 bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất (phần mương mà bà T mua trước đây của bà H2) dài 9m, rộng 3m, hiện nay là phần đất Hình 1, diện tích 26,5m², với số tiền là 100.000.000đ. Khi đó, bà và bà T có làm tờ hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 16/6/2015. Bà đã trả đủ số tiền mua đất 100.000.000đ cho bà T như sau: 50.000.000đ trừ vào số tiền bà đã trả thay 50.000.000đ bà T vay của bà B, ngày 16/6/2015 khi làm hợp đồng mua bán đất

giấy tay bà giao cho bà T trực tiếp 20.000.000đ, ngày làm hợp đồng công chứng 21/4/2017 bà đưa cho bà T 30.000.000đ. Ngày 21/4/2017 bà và bà T có đến Phòng Công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh K và chị Th (đã ủy quyền cho bà T) chuyển nhượng cho bà toàn bộ thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16, diện tích 96,6m². Tuy hợp đồng ghi toàn bộ thửa đất số 207, nhưng thực chất bà chỉ mua phần đất tại Hình 1 diện tích 26,5m² của bà T trong thửa đất 207 giáp với thửa đất 154 của bà, còn các phần đất còn lại của thửa đất 207 bà không có mua do trong đó có các diện tích đất của bà, ông C, bà H1 và một phần của anh K mà bà không mua. Phần đất Hình 1 là của bà T để cho anh K đứng tên quyền sử dụng và anh K, chị Th cũng đã ủy quyền cho bà T được toàn quyền quyết định quyền sử dụng đất.

Ngày 12/4/2018 UBND thành phố S thu hồi 39,8m² trong diện tích đất 96,6m² của thửa đất 207, tờ bản đồ số 16, trong đó phần thu hồi có một phần của anh K và một phần của bà H1, ông C; không có thu hồi diện tích đất của bà trong thửa đất 207, cũng như không có thu hồi diện tích đất mà bà nhận chuyển nhượng từ bà T (phần đất Hình 1).

Nay bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh K vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh K và chị Th (đã ủy quyền cho bà T) chuyển nhượng cho bà do Phòng Công chứng T công chứng ngày 21/4/2017 là đúng quy định pháp luật. Bà yêu cầu anh K, chị Th, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng giao phần đất Hình 1, diện tích 26,5m² cho bà sử dụng. Yêu cầu nhận phần đất Hình 2, diện tích 21,3m². Đối với diện tích đất khác của bà H1, ông C, anh K trong thửa đất 207 bà không có tranh chấp, không yêu cầu gì; không yêu cầu Tòa án giải quyết cũng không tranh chấp, yêu cầu gì đối với số tiền bồi thường thu hồi diện tích đất 39,8m² trong thửa đất số 207.

Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, phải trả lại phần đất tại Hình 1 cho anh K thì bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Số tiền 7.500.000đ năm 2010 bà mua phần ruộng của bà H1 và 100.000.000đ bà đã trả cho bà T để nhận chuyển nhượng phần đất tại Hình 1, diện tích đất 26,5m² là của riêng bà. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

+ Bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của anh K về nguồn gốc thửa đất số 207, về quá trình anh K đứng tên thửa đất 207, cũng như việc bà cần vay tiền sử dụng đã mượn giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất 207 để thế chấp vay tiền người khác. Ngày 16/01/2015 anh K, chị Th và bà T đến Phòng công chứng T công chứng hợp đồng ủy quyền, lúc ký hợp đồng bà T nghĩ rằng anh K, chị Th ủy quyền để bà T thế chấp thửa đất vay tiền, chứ không biết là ký thì bà có quyền chuyển nhượng thửa đất 207. Đến khoảng ngày 25/7/2017 anh K nói với bà thì bà mới biết hợp đồng ủy quyền cho bà, bà có quyền chuyển nhượng QSDĐ.

Ngày 16/01/2015 bà có vay của bà Bùi Thị Kim B số tiền là 50.000.000đ và có đưa cho bà B giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 207 do

anh K đứng tên. Trong quá trình vay tiền của bà B thì bà đã trả được cho bà B 20.000.000đ, còn nợ lại 30.000.000đ, lúc bà vay tiền và đưa bà B giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất 207 thì bà H không biết, đến lúc bà H biết thì bà H và bà thống nhất và đã thực hiện việc bà H trả số tiền vay 30.000.000đ mà bà còn nợ bà B thay cho bà, bà H lấy giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất 207 giữ và bà còn nợ tiền vay bà H 30.000.000đ (không tính lãi).

Đến ngày 16/6/2015 bà H cho bà vay thêm 20.000.000đ (không tính lãi) khi đó có làm giấy tay vay tiền, nhưng sau này bà mới biết tờ giấy tay này là giấy tay mua bán đất tại Hình 1. Sau đó, bà H thỏa thuận cho bà vay thêm 50.000.000đ (không tính lãi) nhưng bà H có yêu cầu bà đến Phòng công chứng T để ký hợp đồng vay tiền tổng cộng là 100.000.000đ. Ngày 21/4/2017 bà và bà H có đến Phòng công chứng T công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16; lúc đó bà không biết là ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà chỉ nghĩ là ký hợp đồng vay tiền của bà H tổng số tiền của các lần vay là 100.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (bà nghĩ là hợp đồng vay tiền của bà H 100.000.000đ). Cũng trong ngày 21/4/2017 bà H đưa cho bà nhận thêm số tiền vay 50.000.000đ, nên tổng cộng tiền vốn bà vay của bà H là 100.000.000đ, từ trước đến nay bà chưa trả tiền vốn vay, tiền lãi vay cho bà H lần nào.

Bà xác định là bà, anh K, chị Th không có ý định, không có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nào trong thửa đất 207 cho bà H. Bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà H vì nghĩ là ký hợp đồng vay tiền của bà H; do tin tưởng bà H nên bà không có xem lại hợp đồng trước khi ký tên.

Nay bà đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa anh K và chị Th cho bà ngày 16/01/2015. Đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu vào ngày 21/4/2017 giữa anh K, chị Th (ủy quyền cho bà) chuyển nhượng thửa đất 207 cho bà H. Bà đồng ý một mình trả cho bà H số tiền vốn vay là 100.000.000đ.

Từ trước đến nay bà, anh K, chị Th không có bàn giao phần đất Hình 1 nào cho bà H. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu gì khác.

+ Ủy ban thành phố S đại diện là ông Lăng Minh N (ông N có đơn xin vắng mặt). Tuy nhiên, có ý kiến như sau:

UBND thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất 207, tờ bản đồ số 16, diện tích 96,6m² cho ông Lưu Hoàng K ngày 28/6/2012 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp. Khi cấp giấy không có tiến hành đo đạc do giấy chứng nhận đã cấp cho ông Lưu Hoàng K theo hệ thống bản đồ chính quy. Theo giấy chứng nhận đã cấp là cấp cho ông Lưu Hoàng K. UBND thành phố S không có yêu cầu gì trong vụ án này.

+ Phòng công chứng T đại diện là ông Nguyễn Văn P (ông P có đơn xin vắng mặt). Tuy nhiên, có ý kiến như sau:

Ngày 16/01/2015 Phòng công chứng T có công chứng hợp đồng ủy quyền số 364, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh K và chị Th với bà T và ngày 21/4/2017 công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 3459, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà T (bà T đại diện theo ủy quyền của anh K, chị Th) với bà H. Việc công chứng hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là đúng quy định pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị Hoa H4 có đơn yêu cầu giải quyết vụ kiện vắng mặt, có lời khai trình bày ý kiến như sau:

Toàn bộ thửa đất 207, tờ bản đồ số 16, có nguồn gốc trước đây là của bà Trần Việt H2, hiện trạng là con mương phía sau đất của các chủ đất như bà H, ông C, bà H4, anh K, bà H3. Năm 2010 bà mua phần mương giáp đất của bà có chiều dài 4,47m, chiều rộng 3m, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, với số tiền tổng cộng là 10.000.000đ, còn việc bà H, ông C, anh K, bà H3 mua con mương của bà H2, cũng như sau này bà H3 bán phần con mương lại cho anh K như thế nào thì bà không biết. Bà mua con mương của bà H3 chỉ làm giấy tay. Bà, anh K, bà H, ông C thống nhất để anh K đứng tên toàn bộ thửa đất 207, do diện tích từng người mua của bà H2 nhỏ, không thể đứng tên riêng được.

Khoảng năm 2015 bà thấy bà T đến gặp bà H thỏa thuận việc bà T bán phần đất giáp thửa đất 154 của bà H, sau đó hai bên thỏa thuận việc mua bán như thế nào thì bà không biết. Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16 có một phần diện tích đất là của bà, hiện Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất của bà. Phần đất còn lại trong thửa đất 207 và số tiền Nhà nước bồi thường diện tích đất của bà trong thửa đất 207 thì bà không có tranh chấp, bà đồng ý để anh K đại diện nhận số tiền Nhà nước bồi thường một phần thửa đất 207, đồng ý để anh K đứng tên phần đất còn lại của bà trong thửa đất 207.

+ Ông Phùng Ngọc C có đơn yêu cầu giải quyết vụ kiện vắng mặt, có lời khai trình bày ý kiến như sau:

Toàn bộ thửa đất 207, tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc trước đây là của bà Trần Việt H2, hiện trạng là con mương phía sau đất của các chủ đất như ông, anh K, bà H4. Khoảng năm 2002 ông mua phần mương của bà H2 bằng giấy tay, phần ông mua có chiều dài khoảng 18m, chiều rộng hết mương của bà H2, không nói rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, với số tiền tổng cộng là khoảng 4 hay 5.000.000đ, còn việc bà Hồng, anh K, bà H4 mua con mương của bà H2 như thế nào thì ông không biết. Do phần đất ông mua diện tích nhỏ không thể đứng tên riêng được, nên ông đồng ý để anh K đứng tên luôn phần đất của ông mua.

Việc anh K ủy quyền cho bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 207 cho bà H như thế nào thì ông không biết. Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16 có một phần diện tích đất là của ông, hiện Nhà nước đã thu hồi toàn bộ. Ông không có tranh chấp, ông đồng ý để anh K đại diện nhận số tiền Nhà nước bồi thường một phần thửa đất 207.

+ Bà Bùi Thị Kim B có đơn yêu cầu giải quyết vụ kiện vắng mặt, có lời khai trình bày ý kiến như sau:

Trước đây, ngày 16/01/2015 bà có cho bà T vay 50.000.000đ có lập hợp đồng vay tiền công chứng ngày 16/01/2015, khi vay tiền bà T có đưa bà giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ do anh K đứng tên. Sau khi vay tiền bà T có trả góp vốn và lãi cho bà một thời gian, nhưng nay bà không nhớ trả từ thời gian nào đến thời gian nào, số tiền đã trả là bao nhiêu. Sau đó (không nhớ bao nhiêu tháng) bà H có trả cho bà toàn bộ số tiền mà bà T còn nợ bà (sự việc đã quá lâu nên bà không nhớ số tiền mà bà H đã đưa cho bà là bao nhiêu và không nhớ vào ngày tháng năm nào) và khi đó bà có giao lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ do anh K đứng tên lại cho bà H. Lúc đó, giữa bà, bà H, bà T không có thỏa thuận việc trả nợ này như thế nào; bà H chỉ nói với bà là bà T còn nợ bà bao nhiêu tiền, yêu cầu bà mang bản chính giấy chứng nhận QSDĐ do anh K đứng tên ra gặp bà H để bà H trả tiền mà bà T còn nợ cho bà và bà có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận QSDĐ do anh K đứng tên cho bà H, sau đó việc thực hiện giữa anh K, bà H, bà T như thế nào thì bà không biết. Khi bà giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ do anh K đứng tên lại cho bà H, lúc đó có bà T và bà T cũng đồng ý việc này. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DSST ngày 27/01/2021 của Tòa án thành phố S tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lưu Hoàng K yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa anh K và chị Huỳnh Thanh Th cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 16/01/2015, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K và chị Huỳnh Thanh Th (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim T) chuyển nhượng thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16 cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 21/4/2017.

2. Công nhận sự thỏa thuận của anh Lưu Hoàng K, chị Huỳnh Thanh Th và bà Nguyễn Thị Kim T chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa anh Lưu Hoàng K và chị Huỳnh Thanh Th cho bà Nguyễn Thị Kim T được Phòng Công chứng T công chứng số 364, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2015.

3. Buộc anh Lưu Hoàng K và chị Huỳnh Thanh Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Hoàng K và chị Huỳnh Thanh Th (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim T), giao phần đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H được quyền quản lý sử dụng phần đất Hình 1, gồm các mốc 1, 2, 11, 12, 1, diện tích 26,5m², theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, hiện do anh Lưu Hoàng K đứng tên quyền sử dụng đất, đang quản lý sử dụng.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2017 giữa anh Lưu Hoàng K, chị Huỳnh Thanh Th (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim

T) với bà Nguyễn Thị Thu H được Phòng Công chứng T công chứng số 3459, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với diện tích đất 21,3m² tại Hình 2, diện tích 6,7m² tại hình 3 và diện tích 0,2m² tại Hình 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

5. Công nhận sự tự nguyện của anh Lưu Hoàng K và chị Huỳnh Thanh Th đồng ý giao phần đất thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ 16 (Hình 2) gồm các mốc 2, 3, 8, 9, 10, 11, 2 diện tích 21,3m² theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho bà H quản lý, sử dụng, hiện đất do bà H quản lý.

Công nhận sự thỏa thuận của anh Lưu Hoàng K, bà Nguyễn Thị Hoa H4, ông Phùng Ngọc C đồng ý để anh K đại diện bà H4, ông C nhận tiền (hiện số tiền tại Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố S) về việc thu hồi bồi thường diện tích đất 39,8m² theo Quyết định số 53/QĐ.HĐ BTHT&TĐC ngày 27/4/2018 của UBND thành phố S.

Công nhận sự thỏa thuận của anh K, bà H4 để anh K đứng tên quyền sử dụng đất phần đất diện tích còn lại 0,2m² tại Hình 4 của bà H4 trong thửa đất 207.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

Anh Lưu Hoàng K, chị Huỳnh Thanh Th, bà Nguyễn Thị Kim T phải liên đới chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận một phần. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0004455 ngày 03/02/2020, sau khi khấu trừ anh K được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

Bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000đ án phí với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của anh K được chấp nhận.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Lưu Hoàng K, chị Huỳnh Thanh Th, bà Nguyễn Thị Kim T phải liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.132.000đ. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản anh K đã nộp tạm ứng 3.132.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/02/2021 ông Lưu Hoàng K có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm xử, anh yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3459, ngày 21/4/2017 vô hiệu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông K vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi án sơ thẩm xử anh K có đơn kháng cáo. Xét yêu cầu kháng cáo của anh K, Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất 207, tờ bản đồ số 16, diện tích 96,6m² có nguồn gốc là của bà Trần Việt H2, hiện trạng phần đất này là con mương nằm tiếp phía sau đất của bà H, ông C, bà H4, anh K, bà H3. Anh K, ông C, bà H, bà H4 cùng nhau mua phần con mương này của bà H2 (chỉ làm giấy tay). Do diện tích đất chuyển nhượng của mỗi người rất nhỏ, không tách thửa sang tên cho từng người theo Quyết định số: 50/2017/QĐ-UBND ngày 07/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định, nên tất cả cùng thỏa thuận thống nhất để anh K đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/01/2015 anh K cùng vợ là chị Huỳnh Thanh Th thống nhất ký hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim T (là mẹ vợ anh K), nội dung ủy quyền là giao toàn bộ thửa đất số 207 tờ bản đồ số 16 cho bà T được toàn quyền quyết định (lý do vợ chồng anh K ủy quyền cho bà T là vì lúc đó bà T là mẹ vợ anh K, còn chị Th là con ruột cùng sống chung một nhà, riêng bà T, bà H là chị em).

Cùng ngày, bà T có vay của bà B số tiền 50.000.000đ để đảm bảo nợ vay thì bà T thế chấp cho bà B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh K đại diện đứng tên. Sau đó bà H biết được sự việc bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B để vay tiền, nên bà H đứng ra thay mặt bà T trả nợ dứt khoát cho

bà B, đồng thời bà B đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H quản lý.

Ngày 21/4/2017 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 207 tờ bản đồ số 16 cho bà H (thực tế là chuyển nhượng phần đất tại hình 1, diện tích $26,5m^2$ do anh K đứng tên theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020) với giá 100.000.000đ, do bà H đã trả tiền cho bà B thay cho bà T số tiền 50.000.000đ nên bà H đưa thêm cho bà T 50.000.000đ nữa là hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng, sau đó anh K biết được sự việc bà T chuyển nhượng đất cho bà H nên phát sinh tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa anh K, chị Th, bà T và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H vô hiệu.

- Đối với hợp đồng ủy quyền giữa anh K, chị Th, bà Th đã được Phòng công chứng T công chứng chứng thực vào ngày 16/01/2015, tại thời điểm công chứng anh K, chị Th ủy quyền cho bà T được toàn quyền định đoạt tài sản, được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16, diện tích $96,6m^2$, khi bà T ký giấy tay mua bán đất ngày 16/6/2015 và hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2017 cho bà H thì hợp đồng ủy quyền ngày 16/01/2016 vẫn còn hiệu lực, nên việc bà T chuyển nhượng đất cho bà H tại thời điểm giao dịch là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu của anh K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với bà H ngày 21/4/2017 đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất này bà T được quyền quản lý, định đoạt trên cơ sở xuất phát từ hợp đồng ủy quyền của anh K, chị Th vào ngày 16/01/2015. Quá trình quản lý thì bà T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho B để vay số tiền 50.000.000đ. Do không có khả năng trả nợ nên bà H đứng ra thay bà T trả nợ cho bà B số tiền 50.000.000đ, sau đó bà H cùng với bà T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 207 cho bà H, bà H tiếp tục trả bà T số tiền còn lại 50.000.000đ, tổng cộng giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 100.000.000đ. Như vậy việc chuyển nhượng đất từ bà T sang bà H là hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong thửa đất số 207 diện tích tổng cộng $96,6m^2$ trước đây là của bà H2 chuyển nhượng lại cho các ông bà là K, H, H4, C, tất cả cùng thống nhất để anh K đại diện đứng tên quyền sử dụng đất nên bà T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 207 cho bà H theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/4/2017 là chưa phù hợp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận thực tế là căn cứ vào hợp đồng ủy quyền giữa anh K, chị Th với bà Th, bà H chỉ nhận chuyển nhượng của bà T một phần diện tích $26,5m^2$ (tại hình 1) với số tiền 100.000.000đ, vì vậy nên công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 21/4/2017 là đảm bảo quyền lợi của các đương sự, phần đất diện tích còn lại $21,3m^2$ (tại hình 2) là của bà H nhưng anh K đứng tên quyền sử dụng đất, nay anh K cũng đồng ý giao trả lại cho bà H là phù hợp.

[3] Đối với thửa đất số 207 bà T chuyển nhượng cho bà H trong thời gian UBND thành phố S thu hồi 01 phần diện tích $39,8m^2$ và đã bồi thường cho anh K

số tiền 87.173.318đ để làm đường song song đường Nguyễn Sinh sắc. Phần diện tích đất bị thu hồi không nằm trong phần đất bà T chuyển nhượng cho bà H nên không hạn chế quyền chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H. Vì vậy, án sơ thẩm công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích 26,5m² tại hình 1 giữa bà T với bà H là hoàn toàn có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của anh K là không có căn cứ để chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của anh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên anh K phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh K, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 612; Điều 621; Điều 623; Điều 650; Điều 651 Bộ luật dân sự 2015; Điều 14 Luật hôn nhân và gia đình năm 1986; Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 166; Điều 203 Luật đất đai; điểm đ, khoản 1, Điều 12; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Lưu Hoàng K.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 04/2021/DSST ngày 27/01/2021 của Tòa án thành phố S.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lưu Hoàng K yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa anh K và chị Huỳnh Thanh Th cho bà Nguyễn Thị Kim T ngày 16/01/2015, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K và chị Huỳnh Thanh Th (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim T) chuyển nhượng thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16 cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 21/4/2017.

4. Công nhận sự thỏa thuận của anh Lưu Hoàng K, chị Huỳnh Thanh Th và bà Nguyễn Thị Kim T chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa anh Lưu Hoàng K và chị Huỳnh Thanh Th cho bà Nguyễn Thị Kim T được Phòng Công chứng T công chứng số 364, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2015.

5. Buộc anh Lưu Hoàng K và chị Huỳnh Thanh Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lưu Hoàng K và chị Huỳnh Thanh Th (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim T), giao phần đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H được quyền quản lý sử dụng phần đất Hình 1, gồm các mốc 1-2-11-12-1, diện tích $26,5m^2$, theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, hiện do anh Lưu Hoàng K đứng tên quyền sử dụng đất, đang quản lý sử dụng.

6. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2017 giữa anh Lưu Hoàng K, chị Huỳnh Thanh Th (ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kim T) với bà Nguyễn Thị Thu H được Phòng Công chứng T công chứng số 3459, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với diện tích đất $21,3m^2$ tại Hình 2, diện tích $6,7m^2$ tại hình 3 và diện tích $0,2m^2$ tại Hình 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

7. Công nhận sự tự nguyện của anh Lưu Hoàng K và chị Huỳnh Thanh T đồng ý giao phần đất thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ 16 (Hình 2) gồm các mốc 2-3-8-9-10-11-2 diện tích $21,3m^2$ theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho bà H quản lý sử dụng, hiện đất do bà H quản lý.

Công nhận sự thỏa thuận của anh Lưu Hoàng K, bà Nguyễn Thị Hoa H4, ông Phùng Ngọc C đồng ý để anh K đại diện bà H4, ông C nhận tiền (hiện số tiền tại Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố S) về việc thu hồi bồi thường diện tích đất $39,8m^2$ theo Quyết định số 53/QĐ.HĐ BTHT&TĐC ngày 27/4/2018 của UBND thành phố S.

Công nhận sự thỏa thuận của anh K, bà H4 để anh K đứng tên quyền sử dụng đất phần đất diện tích còn lại $0,2m^2$ tại Hình 4 của bà H4 trong thửa đất 207.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được Tòa án tuyên xử cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

8. Về án phí:

Anh Lưu Hoàng K, chị Huỳnh Thanh Th, bà Nguyễn Thị Kim T phải liên đới chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận một phần. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp 600.000đ theo biên lai thu số 0004455 ngày 03/02/2020, sau khi khấu trừ anh K được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

Bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000đ án phí với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền của anh K được chấp nhận.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Lưu Hoàng K, chị Huỳnh Thanh Th, bà Nguyễn Thị Kim T phải liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.132.000đ. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản anh K đã tạm ứng và chi xong.

10. Án phí phúc thẩm:

- Anh Lưu Hoàng K phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0008670, ngày 05/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S (anh K đã nộp xong).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. S;
- TAND TP. S;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội