

Bản án số: 111/2024/DS-PT
Ngày: 14 - 3 - 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Lương Phước Đại

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 14 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 532/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1961; cư trú tại: Phường X, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Văn N, sinh năm 1984; cư trú tại: Phường B, quận T, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2019).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp H, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Phan Kim P, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp H, xã T, huyện L, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Ngọc C, sinh năm 1961; cư trú tại: Ấp 2, xã T, huyện Đ, thành phố Cần Thơ (đang chấp hành án tại Trại giam Long Hòa, Long An).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thu L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Phía nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:*

Vào ngày 18/01/2016, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà P (bị đơn) đối với hai thửa đất số 943, tờ bản đồ số 07, diện tích 234,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI276100 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 08/10/2012 và thửa đất số 627, tờ bản đồ số 07, diện tích là 8.502m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00154 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 26/10/2009. Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do ông Lê Văn H đứng tên. Bà Trần Ngọc C là người đại diện uỷ quyền của ông H và bà P ký chuyển nhượng cho nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo luật định. Bà Cầm đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng.

Ngày 12/10/2016, nguyên đơn lập thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất thì bị đơn tranh chấp, không đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng. Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 400.000.000 đồng, nguyên đơn sẽ trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đồng ý.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 16/01/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn trả lại số tiền 400.000.000 đồng.

- *Bị đơn ông Lê Văn H trình bày:*

Vào năm 2016, con ông có nguyện vọng đi du học Nhật, nhưng không biết vì sao bà Trần Ngọc C biết thông tin này và tìm đến nhà ông, bà C tự nhận là nhân viên của Sở Lao động Thương binh và Xã hội thành phố Cần Thơ và hỏi ông có nhu cầu vay vốn cho con đi du học hay không, ông rất vui mừng vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chỉ có vay tiền mới cho con đi du học được. Sau đó, bà C hướng dẫn ông làm thủ tục vay tiền (Hợp đồng vay ngày 18/01/2016 tại Văn phòng công chứng L) và ông giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI276100 số vào sổ CH00932 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 08/10/2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO192469 số vào sổ H00154 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 26/10/2009 cho bà C giữ, bà C giao cho ông số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, bà C bị xét xử về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Nay bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả 400.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông không chuyển nhượng đất cho bà L và cũng không nhận tiền từ bà L. Đối với số tiền ông vay của bà C thì ông sẽ trả cho bà C và bà C có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, trường hợp bà C đồng ý cản trừ số tiền 200.000.000 đồng cho bà L thì ông cũng

đồng ý trả cho bà L 200.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý trả lãi vì bà C lừa đảo ông.

Bị đơn bà Phan Kim P vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc C trình bày:*

Bà thừa nhận đã cho vợ chồng ông H, bà P vay 200.000.000 đồng (được công chứng tại Văn phòng công chứng L ngày 18/01/2016) và ông H, bà P ủy quyền sử dụng đất cho bà (Hợp đồng ủy quyền sử dụng đất ngày 09/01/2016). Cùng ngày 18/01/2016, bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H cho bà L và vay số tiền 400.000.000 đồng của bà L tại Văn phòng công chứng N. Nay bà yêu cầu độc lập với nội dung bà đồng ý cản trừ số tiền 200.000.000 đồng mà ông H, bà P đã vay của bà để trả cho bà L như đề nghị của ông H (Biên bản hòa giải ngày 11/7/2023) cùng với tiền lãi 1%/tháng kể từ ngày 18/01/2016 đến nay. Do đang chấp hành án nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu L.

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 (được công chứng tại Văn phòng công chứng N) đối với quyền sử dụng đất thửa 943, tờ bản đồ số 7, diện tích 234,3m², loại đất ở tại nông thôn (theo GCN số BI276100 số vào sổ CH00932 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 08/10/2012) và quyền sử dụng đất thửa 627, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.502m², loại đất trồng lúa (theo GCN số AO192469 số vào sổ H00154 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 26/10/2009).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu L trả lại cho ông Lê Văn H và bà Phan Kim P 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI276100 số vào sổ CH00932 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 08/10/2012 (thửa 943, tờ bản đồ số 7, diện tích 234,3m², loại đất ở tại nông thôn) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO192469 số vào sổ H00154 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 26/10/2009 (thửa 627, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.502m², loại đất trồng lúa) cùng đứng tên ông Lê Văn H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Ngọc C.

2.1. Buộc ông Lê Văn H và bà Phan Kim P trả cho bà Trần Ngọc C số tiền 371.460.000 đồng (ba trăm bảy mươi một triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng) (gồm 200.000.000 đồng vốn gốc và 171.460.000 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2016 (được công chứng tại Văn phòng công chứng H) đối với quyền sử dụng đất thửa 943, tờ bản đồ số 7, diện tích 234,3m², loại đất ở tại nông thôn (theo GCN số BI276100 số vào sổ

CH00932 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 08/10/2012) và quyền sử dụng đất thửa 627, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.502m², loại đất trồng lúa (theo GCN số AO192469 số vào sổ H00154 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 26/10/2009).

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 27/9/2023, nguyên đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ cũng như không giải quyết dứt điểm vụ án, gây thiệt thòi quyền lợi cho nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm về giải quyết trách nhiệm trả tiền, cụ thể: bị đơn có nghĩa vụ trả vốn và lãi cho nguyên đơn là 372.898.667 đồng. Bà C trả cho nguyên đơn là: 27.101.333 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nội dung kháng cáo của nguyên đơn theo đơn kháng cáo tại phiên tòa và khẳng định tại phiên tòa phúc thẩm là yêu cầu ông H, bà P phải trả 400.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi, hoặc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Phía nguyên đơn xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 (được công chứng tại Văn phòng công chứng N) là là giao dịch bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng xác nhận sự việc này. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 là đúng pháp luật. Việc đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị tại các phiên tòa về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng này là không có căn cứ pháp luật. Vì là hợp đồng vô hiệu nên cần phải tuyên hợp đồng vô hiệu chứ không tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng như bản án sơ thẩm đã tuyên, Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên ở sự kiện này.

[4] Trong mối quan hệ giữa bà L với bà C, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Hợp đồng vay tài sản có hiệu lực. Do đó, bà C nhận

số tiền 400.000.000 đồng của bà L là tiền vay chứ không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, trách nhiệm trả nợ vốn và lãi trong hợp đồng vay tài sản là bà C chứ không phải ông H và bà P. Nguyên đơn cương quyết yêu cầu bị đơn phải trả tiền là không đúng đối tượng.

[5] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả lại cho ông H, bà P các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Về giải quyết trách nhiệm trả lại số tiền 400.000.000 đồng, như đã nhận định ở mục 4, trách nhiệm hoàn trả thuộc bà C nhưng nguyên đơn không khởi kiện đòi bà C mà yêu cầu ông H, bà P trả là không đúng pháp luật. Bản án tuyên buộc ông H, bà P trả tiền vốn 200.000.000 đồng cho bà C và tiền lãi. Ông H, bà P không kháng cáo. Tại giai đoạn sơ thẩm, cả bà C và ông H, bà P đều đồng ý cản trừ khoản tiền này trả cho nguyên đơn. Thấy rằng, trách nhiệm của ông H, bà P vay 200.000.000 đồng thì phải trả vốn và lãi là hợp lẽ. Để bảo đảm công bằng, giảm bớt thiệt hại cho nguyên đơn, thiết nghĩ nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chuyển số tiền vốn 200.000.000 đồng và lãi theo án sơ thẩm mà bị đơn phải trả, giao cho nguyên đơn. Phần nợ vốn còn lại 200.000.000 đồng, bà C có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn nhưng do nguyên đơn không khởi kiện đối với bà C nên dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn đối với bà C thành vụ kiện khác.

[7] Về án phí, do các đương sự là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu L; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Ngọc C.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 (được công chứng tại Văn phòng công chứng N) đối với quyền sử dụng đất thửa 943, tờ bản đồ số 7, diện tích 234,3m², loại đất ở tại nông thôn (theo GCN số BI276100 số vào sổ CH00932 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 08/10/2012) và quyền sử dụng đất thửa 627, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.502m², loại đất trồng lúa (theo GCN số AO192469 số vào sổ H00154 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 26/10/2009).

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu L trả lại cho ông Lê Văn H và bà Phan Kim P 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI276100 số vào sổ CH00932 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 08/10/2012 (thửa 943, tờ bản đồ số 7, diện tích 234,3m², loại đất ở tại nông

thôn) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO192469 số vào sổ H00154 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 26/10/2009 (thửa 627, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.502m², loại đất trồng lúa) cùng đứng tên ông Lê Văn H.

- Ông Lê Văn H và bà Phan Kim P có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu L số tiền 371.460.000 đồng (Ba trăm bảy mươi một triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng) (gồm 200.000.000 đồng vốn gốc và 171.460.000 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2016 (được công chứng tại Văn phòng công chứng H) đối với quyền sử dụng đất thửa 943, tờ bản đồ số 7, diện tích 234,3m², loại đất ở tại nông thôn (theo GCN số BI276100 số vào sổ CH00932 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 08/10/2012) và quyền sử dụng đất thửa 627, tờ bản đồ số 7, diện tích 8.502m², loại đất trồng lúa (theo GCN số AO192469 số vào sổ H00154 do Ủy ban nhân dân huyện Thới Lai cấp ngày 26/10/2009).

- Dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn đối với bà C thành vụ kiện khác đối với phần nợ vốn còn lại 200.000.000 đồng khi có yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu L được nhận lại 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003197 ngày 03/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự được miễn án phí.

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

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh